

ANEXO GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

Contenido

1.	PREDIOS REQUERIDOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”	2
2.	TIEMPOS ESTIMADOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS INSUMOS PEDIALES	2
3.	VALOR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDADES EJECUTADAS	2
4.	DEFINICIONES	3
5.	NORMATIVIDAD VIGENTE	5
6.	OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN DESARROLLO DE LA GESTIÓN PREDIAL	6
6.1.	OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	6
6.2.	OBLIGACIONES DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	6
7.	ALCANCE DE GESTIÓN SOCIO – PREDIAL	7
8.	METODOLOGÍA DE TRABAJO DE LA GESTIÓN SOCIO – PREDIAL	9
8.1.	FICHAS Y PLANOS PEDIALES	9
8.2.	FICHAS SOCIO ECONÓMICAS	10
8.3.	ESTUDIO DE TÍTULOS	10
8.4.	AVALÚOS COMERCIALES	10
8.5.	PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS	11
8.6.	ENTREGA DE PREDIOS	12
8.7.	CULMINACIÓN PROCESOS DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS	12
9.	ASPECTOS TÉCNICOS	12
9.1.	IDENTIFICACIÓN PREDIAL	12
9.1.1.	ELABORACIÓN DE LA TIRA TOPOGRÁFICA	12
9.1.2.	LEVANTAMIENTO DE LA FICHA Y PLANO PREDIAL	13
9.1.3.	CONSIDERACIONES Y CONTENIDO DE LA FICHA Y PLANO PREDIAL	13
9.2.	INVESTIGACIÓN CATASTRAL	14
9.2.1.	PLANO PREDIAL	15
9.2.2.	FICHA PREDIAL	17
9.2.3.	ANEXOS A LA FICHA PREDIAL	18
9.3.	PROCESO DE EJECUCIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS	19
9.3.1.	CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DEL AVALÚO	19
9.4.	ASPECTO JURÍDICO – ESTUDIO DE TÍTULOS	21
9.5.	PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN PREDIAL	22
9.6.	ETAPA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	23
9.7.	ETAPA DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA	27
9.8.	RESTITUCIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO	27
9.9.	SITUACIONES PARTICULARES	27

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

El presente documento tiene por objeto fijar de manera clara los parámetros, procedimientos y requisitos a tener en cuenta en desarrollo del proceso de Gestión Socio - Predial para la adquisición de predios requeridos para la ejecución del Contrato.

1. PREDIOS REQUERIDOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”

De acuerdo con la información obtenida del esquema de diseño con que se cuenta a la fecha, y los ajustes al ancho de calzada requerida por el Sistema Transmilenio, para la construcción del puente “COMPARTIR” se requieren dos (2) predios a saber.

En el costado oriental se ubica el predio que hace parte del terreno donde se desarrolla la Ciudadela Colsubsidio Maiporé.

En el costado occidental se utilizará el terreno del área de derecho de vía y parte de la zona libre del corredor férreo, por lo tanto se requiere la respectiva gestión socio-predial y su adquisición.

Sin embargo, una vez se determinen los diseños definitivos de los puentes, este requerimiento predial puede variar.

Tabla No. 1 Proyección sobre el costo de adquisición de los predios

Puentes Peatonales	No. Predios	Ubicación		Área Promedio Requerida aprox. (m2)	Valor Estimado por m2	Valor Total Estimado
		Abscisa	P.R.			
Compartir	2	K7+798	PR 115+587	2.960	\$900.000	\$2.664.000.000
Total						\$2.664.000.000

Teniendo en cuenta el requerimiento predial mencionado, la proyección sobre el costo de adquisición del predio requerido, es de Dos Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Mil Millones de Pesos (\$2.664.000.000) M/Cte, incluyendo el terreno, las construcciones y las compensaciones socioeconómicas. La determinación del valor del metro cuadrado se realizó con base en el mercado inmobiliario, las revistas “Construdata”, “Metrocuadrado”, y visita de campo en la cual se determinó la actividad económica de los predios.

Vale decir que este valor puede variar, pues una vez que se cuente con el diseño definitivo se determinará el área de implantación, la ubicación, el número de predios real, el valor de los avalúos comerciales elaborado por la Lonja establecida legalmente y el diagnóstico socioeconómico que determina los factores sociales a reconocer a los propietarios de los predios a adquirir.

Previo al inicio de la gestión predial, para la adquisición de inmuebles para la construcción del puente peatonal “Compartir”, EL CONSULTOR deberá adelantar una reunión con la Gerencia Predial de la ANI, con el objeto de recibir la orientación y el apoyo, atendiendo las directrices que para el efecto se impartan y las demás obligaciones que hacen parte del contrato.

2. TIEMPOS ESTIMADOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS INSUMOS PREDIALES

De conformidad con las actividades que deben desarrollarse para la elaboración de los insumos prediales (fichas y planos prediales, fichas sociales y diagnósticos socioeconómicos, socialización, estudio de títulos, avalúos comerciales) y la adquisición de los predios mediante la etapa de enajenación voluntaria, el tiempo para el desarrollo de la gestión predial se estima en un plazo de cuatro (4) meses, contados a partir de la aprobación de la implantación del puente peatonal.

3. VALOR DE RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDADES EJECUTADAS

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

Sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones inherentes a la ejecución contractual contempladas todas dentro del valor establecido, se establecen los siguientes valores máximos que incluyen el personal mínimo requerido para las actividades descritas a continuación:

Tabla No.2 - Reconocimiento De Actividades Ejecutadas para Enajenación Voluntaria De Predios

DESCRIPCION	UND	VALOR UNITARIO	COMPARTIR	TOTALES
			2	
Elaboración Ficha y Plano Predial	un	\$ 800.000,0	\$1.600.000,0	\$1.600.000,0
Elaboración Ficha Social con Diagnóstico socioeconómico y acuerdo de pago	un	\$ 570.000,0	\$1.140.000,0	\$1.140.000,0
Elaboración del Avalúo comercial corporativo	un	\$ 800.000,0	\$1.600.000,0	\$1.600.000,0
Actividades de enajenación voluntaria <ul style="list-style-type: none"> • Estudio de títulos con os soportes requeridos, oferta de compra, notificación e inscripción de oferta en Registro: 30% • Elaboración y legalización de la promesa de compraventa, en caso de suscribirse: 20% • Entrega del predio libre de servicios públicos, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la promesa de compra venta o escritura pública (incluye el trámite de pagos, si es el caso): 25% • Pago último contado, previo registro de la escritura pública debidamente otorgada y aprobada por la ANI, libre de gravámenes y limitaciones: 25% 	un	\$2.300.000,0	\$4.600.000,0	\$4.600.000,0
Total Enajenación voluntaria				\$8.940.000,0

En caso de que en algunos de los predios no se elaboren todos los insumos prediales, o no se desarrolle de manera completa el proceso de enajenación voluntaria, se pagará lo correspondiente a los insumos y actividades desarrolladas en cada predio, de acuerdo con la propuesta, para lo cual los proponentes deberán diligenciar el Formato No. 9 Oferta Económica, teniendo en cuenta la tabla anterior del VALOR MÁXIMO DE RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDADES EJECUTADAS, que hace parte del contrato.

Los valores a pagar incluyen todos los gastos en los que deba incurrir EL CONSULTOR por concepto de la consecución de todos los documentos necesarios, de la gestión que deba cumplirse en las diferentes dependencias institucionales, y en general incluye los gastos inherentes a la elaboración de los insumos prediales y el desarrollo de la adquisición de los predios.

4. DEFINICIONES

Gestión Socio - 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 de las obras y sus propietarios y /o terceros; los resultados obtenidos se incorporarán al estudio de títulos, la ficha predial, al plano de requerimiento predial, la ficha social, y al avalúo comercial del bien inmueble.; b) Las actividades necesarias para iniciar y culminar la adquisición del inmueble, sea a través de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa; c) Las acciones correspondientes para lograr la restitución del espacio público y la adjudicación de baldíos y ejidos; y d) Las demás acciones tendientes a la obtención de la titularidad de los predios requeridos para la ejecución de las obras de infraestructura

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

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, cultivos y/o especies vegetales.

Área Requerida: Es la parte del predio (parcial o total) que se necesita para la ejecución de las obras de infraestructura vial resultado de la elaboración de los diseños definitivos y que será objeto de adquisición a través del procedimiento establecido en la normatividad legal vigente, la cual incluye el área de reserva contemplada legalmente según la Ley 1228 de 2008 y sus Decretos reglamentarios.

Afectación Predial: Es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos que limita o impide el ejercicio de los derechos reales, por causa de la construcción o ampliación de una obras pública o por razón de protección ambiental, el cual cuenta con un procedimiento específico y especial consagrado en el artículo 37 Ley 9 de 1989.

Plano Predial: Es el documento gráfico, elaborado a partir de los planos de diseño definitivo en el que se representa el área objeto de adquisición incluyendo, entre otros, los linderos, las construcciones, cultivos y/o especies vegetales.

Avalúo Comercial Corporativo: Con el fin de garantizar responsabilidades en la elaboración de los informes técnicos, se entiende como avalúo corporativo, aquel que es respaldado por el representante legal de la entidad evaluadora, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, es decir que cada avalúo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo el profesional evaluador, a fin de garantizar las disposiciones en cuanto a responsabilidades contenidas en el artículo 11 del Decreto 1420 de 1998, el cual señala: “La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.”

La empresa, entidad, lonja o gremio que contrate el CONTRATISTA o eventualmente la Agencia Nacional de Infraestructura directamente, deberá presentar un grupo técnico de evaluadores (un coordinador y mínimo dos evaluadores diferentes al evaluador que realiza el avalúo), quienes deberán conformar y realizar el respectivo comité de avalúos, para aprobación de los valores de terreno, construcciones, anexos, cultivos y/o especies de los correspondientes predios.

Oferta Formal de Compra: Es el documento formal a través del cual se dispone la adquisición de un inmueble, el cual debe contener como mínimo los requisitos establecidos en la normatividad legal vigente que rigen la materia.

Construcción: Es la unión de materiales adheridos al terreno con carácter permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyen. (Resolución IGAC 070 de 2011).

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.

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.

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

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

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

Semáforo: Herramienta gráfica de control y seguimiento que permite visualizar la disponibilidad de los predios en función de su longitud y respecto a la longitud total de cada puente peatonal.

Sábana Predial: Es una herramienta de control y seguimiento de la gestión predial, 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 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 y la normatividad vigente.

Tira Topográfica: Es una herramienta gráfica de control y seguimiento que permite visualizar en el diseño del corredor vial de las obras, la ubicación de los predios objeto de adquisición y mediante convenciones, identificar el estado de avance de la adquisición en cada uno de ellos

5. NORMATIVIDAD VIGENTE

La Gestión Socio - Predial se sustenta en el siguiente marco jurídico:

- Constitución Política.
- Ley 9 de 1989, Capítulo III que señala el procedimiento para la adquisición por enajenación voluntaria y por expropiación.
- Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Administrativa.
- Ley 105 de 1993, artículos 34 y 35.
- Decreto 2150 de 1995.
- Ley 388 de 1997, o Ley de Ordenamiento Territorial, que reforma y complementa la Ley 9 de 1989 y señala en su Capítulo VII las modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.
- Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 9. de 1989, del Decreto-Ley 2150 de 1995, de la Ley 388 de 1997 y del Decreto-Ley 151 de 1998; y su Resolución Reglamentaria IGAC No. 620 de 2008.
- Decreto 422 de 2000.
- Ley 1150 de 2008 “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos”.
- Ley 1228 de 2008 “Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el sistema integral nacional de información de carreteras y se dictan otras disposiciones” y sus Decretos Reglamentarios Nos. 1389 de 2009 y 2976 de 2010.
- Ley 1182 de 2008.
- Resolución 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”.
- Resolución No. 070 de 2011 por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.
- Resolución ANI No. 077 de 2012 por la cual se establecen lineamientos de gestión social para la elaboración y ejecución de planes de reasentamiento poblacional involuntario, a unidades sociales ocupantes irregulares de terrenos requeridos para proyectos de infraestructura concesionada a través de la Agencia Nacional de Infraestructura

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN DESARROLLO DE LA GESTIÓN PREDIAL.

6.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

EL CONSULTOR se obliga para con la Agencia Nacional de Infraestructura a desarrollar el trabajo requerido para la elaboración de las fichas y planos prediales, las fichas sociales (con diagnóstico y acuerdo socioeconómico), los estudios de títulos, cabida de linderos, socialización, contratación de los avalúos comerciales y la adquisición por enajenación voluntaria, de los predios requeridos para el desarrollo de las obras del puente peatonal “COMPARTIR”, ubicados en el Municipio de Soacha (Cundinamarca), dentro del corredor vial de la concesión BOSA – GRANADA – GIRARDOT y se compromete a:

- i. Adelantar todas las actividades que la buena diligencia indique para la elaboración de los insumos socio prediales y la adquisición de los predios - enajenación voluntaria, 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, las demás normas aplicables sobre la materia y conforme a lo establecido en el Anexo No. 5 – Gestión Socio-Predial, que hace parte de este contrato.
- ii. Socializar la implantación del puente con los propietarios de los predios afectados, la comunidad beneficiaria del proyecto y las autoridades municipales.
- iii. Organizar y mantener actualizada la carpeta predial para cada inmueble individual, a la que incorporará en desarrollo de las actividades, originales y/o copias de todos los documentos que soporten las actuaciones inherentes al proceso.
- iv. El CONTRATISTA debe garantizar que los predios aledaños a las obras queden con el acceso necesario que les permita su desarrollabilidad y funcionalidad, para lo cual deberá identificar en el diseño, en caso de ser necesario, las obras a desarrollar en el derecho de vía para el acceso a los predios aledaños
- v. Realizar las correcciones solicitadas por la ANI, a los documentos contenidos en los expedientes socio - prediales remitidas por el CONTRATISTA, cuando estos sean devueltos por la entidad para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recibo.
- vi. Dar respuesta 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 Agencia Nacional de Infraestructura.
- vii. Gestionar las soluciones de los inconvenientes que se presenten para lograr el normal desarrollo de las actividades establecidas en el contrato para la elaboración de los insumos socio prediales, e informar oportunamente sobre situaciones excepcionales que no pueda resolver, identificando las causas para lograr apoyo por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura y elaborando los escritos necesarios para su respuesta y/o solución. Apoyar a la entidad en la atención y solución oportuna de las observaciones, reclamaciones y demás asuntos atinentes a la elaboración de los insumos socio-prediales, emitiendo los conceptos jurídicos y técnicos que se requieran y/o soliciten

6.2. OBLIGACIONES DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Sin perjuicio de las responsabilidades del CONTRATISTA en materia de gestión socio predial, será responsabilidad de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA en desarrollo de la función de vigilancia, control y seguimiento, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

ANEXO GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

- i. Impartir las directrices generales para el desarrollo de la Gestión Predial y brindar su apoyo al CONTRATISTA, para facilitar las estrategias y condiciones que correspondan, cuando se considere necesario para lograr la agilización del proceso de adquisición de predios.
- ii. Ejercer la debida vigilancia, control y seguimiento a la gestión socio predial adelantada por el CONTRATISTA, mediante mecanismos tales como: requerimiento de envío de documentación e informes específicos a la Agencia Nacional de Infraestructura, visitas de campo, reuniones prediales, revisión de carpetas prediales, de correspondencia predial allegada al CONTRATISTA, y verificaciones documentales para establecer la concordancia de las fichas prediales, fichas sociales, avalúos, estudios de títulos y documentos de compromiso y pagos, entre otros.
- iii. Realizar los requerimientos conducentes a subsanar las inconsistencias del proceso de adquisición predial, detectadas en el ejercicio del seguimiento, control y supervisión que realiza la Agencia Nacional de Infraestructura
- iv. Cuando agotada la etapa de enajenación voluntaria por razones no imputables al CONTRATISTA, no sea posible culminar el proceso de adquisición predial, previo cumplimiento de los requisitos señalados para el efecto en el presente documento, será responsabilidad de la Agencia Nacional de Infraestructura suscribir los documentos para dar inicio y llevar hasta su culminación, el proceso de expropiación por vía administrativa o judicial de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, complementarias o modificatorias, así como otorgar los poderes correspondientes a los apoderados.
- v. Sin perjuicio de las obligaciones que en la materia corresponden al CONTRATISTA, previamente al recibo de los expedientes culminados, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA cotejará que cada carpeta contenga los documentos necesarios para verificar el cumplimiento de los procedimientos legales y administrativos (archivo documental), y así mismo, que el bien recibido se encuentra saneado y goza de titularidad plena, libre de gravámenes y limitaciones al dominio que puedan afectar jurídicamente su disponibilidad.

7. ALCANCE DE LA GESTIÓN SOCIO – PREDIAL

El Alcance de la Gestión socio – predial para la construcción de puente peatonal “Compartir”, consiste en elaborar los estudios sociales y prediales necesarios para cada uno de los predios requeridos para el desarrollo de esta obra hasta llegar a la culminación de la enajenación voluntaria, conforme a la metodología descrita en este documento.

Con periodicidad mensual, mientras se ejecute la gestión predial, o cuando las circunstancias lo requieran, enviar un informe en el que consolide la información predial de acuerdo con los formatos establecidos por la ANI para la sábana predial, el informe ejecutivo predial, el plano predial (tira topográfica), el semáforo de avance de la gestión predial, indicadores y demás instrumentos de seguimiento establecidos por la Agencia Nacional de Infraestructura

Los costos relacionados con la gestión predial a cargo del CONTRATISTA, es decir, la elaboración de los insumos técnicos y jurídicos, así como el personal contratado y los trámites administrativos y judiciales requeridos para la enajenación voluntaria, se pagarán de conformidad con lo establecido en el contrato.

Durante el desarrollo del diseño definitivo de las obras los especialistas interactuarán permanentemente con los especialistas prediales y sociales para garantizar que el diseño definitivo de las obras considere suficientemente las condiciones socio-prediales actuales y futuras de los predios que serán intervenidos. En la medida que el diseño sea coherente con la funcionalidad de los predios en términos de las actividades que desarrollan, las áreas sobrantes, los accesos, y la realidad social en términos de identificar las características

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

socioeconómicas y culturales de los propietarios asentados en la zona de influencia de las obras y las particulares de las unidades sociales que se encuentran en los predios requeridos, se disminuirán los riesgos de la gestión predial.

El CONTRATISTA debe conformar o contratar un grupo de profesionales de gestión predial, tanto para la elaboración de los insumos prediales como para el desarrollo de la enajenación voluntaria, que cumpla con perfiles mínimos en cuanto a idoneidad, competencia y experiencia en la adquisición de predios para proyectos de infraestructura, en zonas urbanas y rurales. Sin embargo debe cumplir con los requisitos del profesional mínimo exigido en el Anexo Técnico.

En caso de que se requiera corregir o complementar una ficha y plano predial por deficiencia en el levantamiento de la información, cambio de diseño o cualquier otra circunstancia atribuible al CONTRATISTA, no se hará ningún tipo de reconocimiento económico. En todo caso, siempre que se presente dicha circunstancia, el CONTRATISTA deberá elaborar un informe técnico en el que se consigne las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales, el cual deberá reposar en el expediente predial.

El CONTRATISTA debe garantizar que los predios aledaños a las obras queden con el acceso necesario que les permita su desarrollabilidad y funcionalidad, para lo cual deberá identificar en el diseño, en caso de ser necesario, las obras a desarrollar en el derecho de vía para el acceso a los predios aledaños.

El CONSULTOR debe realizar la demarcación o materialización de los linderos del área a adquirir para el proyecto, con base en la ficha predial definitiva. En todo caso esta demarcación se realizará antes de adelantar la oferta de compra.

El CONTRATISTA debe preparar los documentos relacionados con el trámite de expropiación judicial o administrativa para la debida revisión y suscripción por parte de la ANI. La entidad adelantará todos los trámites relacionados con el proceso de expropiación, desde su inicio hasta su finalización.

Además de lo anterior, mantendrá actualizado el software predial con sus módulos, desarrollado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

Durante la ejecución del presente contrato, el CONSULTOR debe atender las directrices establecidas en la integralidad del presente documento, sin perjuicio de aquellas que en materia de gestión predial establezca la Agencia Nacional de Infraestructura de manera general para todos los proyectos, o de forma particular para el desarrollo de las obras, en armonía con las políticas que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Así, como también asistir a las reuniones que para el control y seguimiento de la gestión predial convoque la la Agencia Nacional de Infraestructura, previa entrega de la información requerida para el efecto, por lo menos con dos (2) días de anticipación a la fecha de celebración de la reunión. De ser necesario, para el desarrollo de estos comités se podrá solicitar la presencia del equipo de trabajo predial del CONTRATISTA.

En general, El CONTRATISTA mantendrá indemne a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA por las reclamaciones judiciales o acciones de terceros relacionadas con la gestión predial que asume, en especial en lo que tiene que ver con las áreas identificadas como requeridas para el proyecto, el reconocimiento de factores sociales, los estudios de títulos, la valoración de terrenos, construcciones y construcciones anexas, pago de los predios y correcto manejo de los recursos que se destinan para el efecto en la respectiva cuenta donde están depositados los recursos para la gestión y adquisición de los predios. Esta indemnidad incluye las reclamaciones o demandas que se interpongan contra la Agencia Nacional de Infraestructura durante el período de las obras por acciones, hechos u omisiones que de manera directa tengan que ver con la gestión predial del CONTRATISTA.

ANEXO GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

Sin perjuicio de lo anterior, los mayores costos prediales en la gestión predial que adelante el CONTRATISTA o cualquiera de sus CONTRATISTAS, generados, entre otros, en errores en la identificación del beneficiario de los pagos, en las áreas requeridas, 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 físicamente no existen en los predios y aparecen registrados en los documentos prediales, que sean atribuibles únicamente al CONTRATISTA, serán de su cargo y, en consecuencia, éste deberá reembolsar a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, los recursos pagados por causa del error o en exceso, previa verificación del hecho por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

8. METODOLOGÍA DE TRABAJO DE LA GESTIÓN SOCIO – PREDIAL

Al vencimiento del primer (1) mes contado a partir del inicio del contrato, el CONTRATISTA presentará a la Agencia Nacional de Infraestructura la implantación del puente peatonal definitivo, la tira predial con la base catastral, un inventario predial, la tira topográfica de la totalidad de los predios requeridos, obtenidos con base en información primaria y secundaria, la matriz social, los soportes de socialización de la implantación.

La información descrita en el párrafo anterior deberá venir acompañada de un Plan de Adquisición de Predios, indicando los tiempos que el CONTRATISTA utilizará para adquirir cada uno de los predios señalados en el inventario predial y la estrategia para tal fin.

A partir del momento en que ocurra la entrega de la tira con la base catastral, el inventario predial y la tira topográfica, el CONTRATISTA deberá proceder de manera inmediata a la elaboración de los estudios sociales y prediales requeridos (ficha social y diagnóstico socioeconómico, ficha y plano predial, estudio de títulos, avalúo comercial corporativo) para cada uno de los predios necesarios, tendientes al inicio del proceso de adquisición de los predios conforme lo establece la normativa existente y el numeral 9 del presente documento. Esta información estará contenida en una carpeta denominada “Expediente Socio – Predial”, la cual será entregada con la información de manera preliminar el segundo (2) mes contado a partir del inicio del contrato.

La adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras estará a cargo del CONTRATISTA, quien desarrollará dicha labor en favor de la Agencia Nacional de Infraestructura, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993. De acuerdo con dicha responsabilidad el CONTRATISTA deberá cumplir, entre otras:

8.1. FICHAS Y PLANOS PEDIALES

El CONSULTOR puede contratar o elaborar directamente las fichas y planos prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda a 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 de las obras. Se levantará una ficha y plano predial por cada inmueble definido según su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral correspondiente.

En cumplimiento de esta obligación, deberá verificar a su vez que la identificación catastral 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 confrontando en todo caso la información técnica (áreas levantadas en terreno, información catastral, urbanismo, etc.) con la obtenida en el estudio de títulos (folio de matrícula, escritura pública, Resolución de adjudicación, etc.), de tal forma que exista correlación entre los documentos presentados (planos y fichas prediales y estudios de títulos).

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

De no existir correlación entre los mismos, el CONTRATISTA determinará, a partir de criterios técnicos y jurídicos y con base en la documentación disponible, la identificación del inmueble, sustentando dicha determinación a través de la elaboración de un INFORME TÉCNICO que será anexado a la carpeta contentiva de cada predio.

En los casos en que la cédula catastral y el folio de matrícula que figuran en el registro 1 y 2 sean inconsistentes, el CONTRATISTA orientará al propietario acerca de la gestión que debe adelantar para subsanar la inconsistencia.

Cuando se trate de un requerimiento total, en caso de diferencia de áreas entre el levantamiento predial, la información catastral y los títulos del inmueble que no sea posible conciliar, se deberá tomar la menor área establecida, sin perjuicio de la posibilidad que se le otorgue al propietario de aclarar las áreas, previo a la suscripción de la correspondiente escritura pública de transferencia del inmueble a la Agencia Nacional de Infraestructura.

El CONTRATISTA es el responsable de la correcta identificación y determinación de las áreas a adquirir, así como de la adquisición de predios o porciones de terreno en exceso a las requeridas para el adecuado desarrollo de las obras; para los efectos de dicha estipulación se entenderá que las áreas requeridas comprenden: (a) Aquellas necesarias para la ejecución de las obras, conforme los diseños definitivos elaborados por el CONTRATISTA, (b) Aquellas áreas remanentes que como consecuencia de las obras deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad, previa certificación de esta situación por parte de la Oficina de Planeación competente y aprobación de la Agencia, (c) Aquellas áreas que por su condición particular (estaciones de servicio, zonas de estabilidad y emergencias, entre otras) sean definidas conjuntamente entre el CONSULTOR y el equipo de supervisión, situación que constará en las Actas correspondientes de las citadas reuniones. En los casos en que se considere estrictamente necesario, con su debida justificación, participarán en la reunión el Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno.

Las fichas y planos prediales, una vez sean elaboradas por el CONTRATISTA, deberán ser revisadas y aprobadas por la Agencia, antes de ser enviadas para la elaboración del avalúo comercial, en los términos establecidos en el Contrato.

8.2. FICHAS SOCIO ECONÓMICAS

El CONSULTOR puede contratar o elaborar directamente las fichas socioeconómicas y dar aplicación a la Resolución 545 de 2008 emitida por la ANI y/o la norma de reconocimientos socio-prediales que a partir de la fecha de suscripción de este documento, la sustituya, aclare, complemente o modifique.

8.3. ESTUDIO DE TITULOS

Elaborar un estudio de títulos por cada predio, el cual abarcará el análisis y aporte de los títulos de como mínimo un lapso de 20 años o mayor. Si en la elaboración del estudio de títulos resultase que sobre el predio recaen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio, deberá obtener la información necesaria para esclarecer el estado de las mismas, cuyos soportes deberá anexar al expediente socio - predial; la gestión que en este sentido efectúe el CONTRATISTA, no tendrá costo alguno para la Agencia Nacional de Infraestructura.

8.4. AVALÚOS COMERCIALES

ANEXO GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

Con base en las fichas y planos prediales, el estudio de títulos, y los documentos catastrales correspondientes, cuyo contenido de información debe ser coherente con las regulaciones y especificaciones contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás normatividad que aplique, y los diseños definitivos con los cuales el CONTRATISTA ejecutará las obras, éste deberá contratar la elaboración y obtener los Avalúos Comerciales Corporativos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y la Resolución Reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables, 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. El CONTRATISTA garantizará que los avalúos sean entregados de manera oportuna por el IGAC, o la entidad facultada para ello, a fin de garantizar su eventual revisión o impugnación por parte del CONTRATISTA dentro de los términos que para el efecto determina la ley. La contratación de la respectiva entidad facultada para realizar los avalúos, seguirá las condiciones establecidas en el contrato y este Anexo.

Los avalúos comerciales corporativos, una vez sean elaborados por la lonja, deberán ser revisados y/o impugnados por el CONTRATISTA; igualmente, deberán ser revisados y aprobados por la Agencia, antes de ser considerados para la elaboración y notificación de la respectiva oferta formal de compra.

Para la **selección de la lonja**, el CONSULTOR además de las obligaciones y condiciones establecidas en la normatividad vigente sobre la materia, deberá cumplir, entre otros, los siguientes requisitos, en desarrollo del mecanismo de escogencia que establezca:

- a. La lonja deberá tener una personería jurídica otorgada con mínimo cuatro (4) años de antigüedad.
- b. La lonja deberá tener como mínimo una experiencia de dos (2) años en la elaboración de avalúos comerciales corporativos para proyectos de infraestructura.
- c. Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser peritos evaluadores certificados, y tener una experiencia mínima de un (1) año en la elaboración de avalúos comerciales corporativos rurales y urbanos.
- d. No se aceptarán Consorcios ni Uniones Temporales.

8.5. PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS

El CONSULTOR debe adelantar el proceso de adquisición de los predios necesarios para ejecutar las obras y adquirirlos de conformidad con la normatividad vigente, gestión que el CONTRATISTA deberá desarrollar con el propósito de asegurar, conforme el alcance de su competencia, la disponibilidad de los predios a fin de cumplir con el Plan de Adquisición de Predios.

El CONSULTOR elaborará, las ofertas formales de compra y su correspondiente oficio de notificación conforme lo establecen el artículos 67 y s.s. del CPACA, el oficio de inscripción de la oferta en la Oficina de Registro, elaborará los avisos cuando a ello hubiere lugar, mantendrá contacto permanente con los propietarios de los predios requeridos en busca de llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, elaborará las promesas de compraventa y/o las minutas de escritura pública y todos los demás documentos necesarios para el procedimiento de enajenación voluntaria y adelantará el trámite para el correspondiente desenglobe del inmueble y la asignación de cédula catastral independiente por la entidad competente.

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

En desarrollo de los anteriores documentos, estos se proyectarán para la firma del Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno, Vicepresidente Jurídico, Gerente Predial, Gerente Jurídico Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura, según sea el caso.

Para tales efectos, el CONSULTOR deberá seguir los procedimientos establecidos en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989 y las demás normas aplicables o que las sustituyan o modifiquen.

8.6. ENTREGA DE PREDIOS

La entrega de los predios se efectuará mediante acta directamente suscrita por los enajenantes, EL CONSULTOR y la Agencia.

El CONTRATISTA, previo visto bueno de la Agencia, enviará a la ANI directamente las órdenes para el pago de valores relacionados con la adquisición de los predios requeridos para las obras, con cargo a la cuenta donde están depositados los recursos para la gestión y la adquisición de los predios.

8.7. CULMINACION PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la culminación del proceso de adquisición predial, el CONTRATISTA deberá informar a la Agencia Nacional de Infraestructura, mediante comunicación escrita, sobre los predios respecto de los cuales culminó satisfactoriamente el proceso de enajenación voluntaria, para lo cual, reportará como mínimo la siguiente información en los formatos que la Agencia Nacional de Infraestructura 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 del predio, (g) número de escritura y notaría, (h) folio de matrícula inmobiliaria e (i) cédula catastral asignada por la entidad catastral correspondiente. A esta comunicación se deberán adjuntar los expedientes prediales que contienen cada negociación, debidamente foliados y organizados individualmente de acuerdo con las directrices establecidas por la Oficina de Archivo y Correspondencia de la Agencia Nacional de Infraestructura, cada cual con un Informe final del título, en el que deje 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.

El CONSULTOR debe 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 de procedimiento de adquisición predial.

9. ASPECTOS TÉCNICOS

9.1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

Inicia con la obtención del diseño definitivo de las obras, que es la base para la elaboración de la Ficha Predial y del Plano de Requerimiento Predial, necesarios para la ejecución del avalúo y su correspondiente negociación; comprende las siguientes actividades:

9.1.1. Elaboración de la tira topográfica:

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

Corresponde a los planos en planta en los que se identifican los linderos prediales, áreas construidas, vías, corrientes de agua, sitios de interés y otros detalles relacionados con el predio y su entorno; sobre estos se localiza el eje de la vía, con los elementos geométricos en planta, el abscisado de las obras y el ancho de vía requerido. La escala de este plano debe ser 1:500, 1:1000 ó 1:2000, según se requiera por el tamaño de las áreas requeridas.

El CONTRATISTA, mantendrá actualizado mensualmente este plano de acuerdo con los avances que se den en la Gestión Predial para el proyecto; este se debe entregar la Agencia Nacional de Infraestructura en formato DWG y PDF o el formato indicado por la ANI.

9.1.2. Levantamiento de la ficha y plano predial:

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 proyecto vial y con base en los formatos entregados por la Agencia Nacional de Infraestructura. Durante esta labor se deben cumplir las siguientes actividades: Toma de registros fotográficos del predio en general y de cada una de las construcciones y anexidades, cultivos y especies existentes y confrontar la información técnica (áreas levantadas en terreno, información catastral, urbanismo, entre otros) con la información obtenida de los títulos (folio de matrícula, escritura pública, entre otros).

El CONTRATISTA deberá determinar el tipo de tenencia del predio según los documentos legales.

9.1.3. Consideraciones y contenido de la ficha y plano predial:

Deberá comprender las siguientes actividades y condiciones:

- 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 para suelos urbanos y suburbanos, se utilizará el metro cuadrado (M²).
- **El área total** es referente a la extensión del predio, según información del IGAC, estudio de títulos o levantamiento topográfico.
- **El área requerida** es la parte del predio (parcial o total) que se necesita para la ejecución de las obras de infraestructura vial resultado de la elaboración de los diseños definitivos y que será objeto de adquisición a través del procedimiento establecido en la normatividad legal vigente, la cual incluye el área de reserva contemplada legalmente según la Ley 1228 de 2008 y sus Decretos reglamentarios.
- **El área sobrante** cuyo levantamiento deberá incluirse igualmente en el plano de la ficha predial cuando el área requerida sea mayor o igual al sesenta por ciento (60%) del área total del predio según información del IGAC, corresponde a la diferencia entre el área total del inmueble y el área requerida para el proyecto.
- **El área remanente** se refiere a aquella área que por efectos de la normatividad relacionada con el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y demás normatividad que aplica, queda restringida para el desarrollo de actividades, lo cual genera una limitación en cuanto a la funcionalidad y desarrollabilidad de esta área sobrante.

En los casos en que el propietario requiera a la Nación la adquisición de esta área remanente, debe adelantarse un proceso de análisis sobre la base del pronunciamiento de la Oficina de Planeación Municipal, ente competente para estos temas, en cuanto a la no desarrollabilidad del área, teniendo en

ANEXO GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

cuenta además el estado del predio antes de la presencia de las obras y la relación de las obras ya construido y en operación, con las limitaciones del área sobrante.

Cuando se defina justificadamente la adquisición de esta área remanente, la misma es incorporada al corredor vial concesionado, es decir que queda bajo la protección y control del CONTRATISTA, y este debe 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.
- **Las construcciones** deberán determinarse como áreas cubiertas en metros cuadrados y estarán clasificadas así: vivienda (casas), comercio (locales), institucionales (escuelas), o industria (bodegas), entre otros.
- **Como construcciones anexas** se considerarán : los corrales (metros lineales y número de postes con su altura), estanques o lagos (metros cúbicos o metros cuadrados), tanques para almacenamiento de agua (metros cúbicos), pozos profundos (metros lineales y diámetro de tubería en pulgadas), 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), vallados (ancho, y largo en metros lineales), sistemas de riego con sus especificaciones técnicas (diámetro en pulgadas y longitud en metros lineales). Las cercas en alambre de púas 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 afectados. También se considerarán en este grupo los pozos sépticos, mejoras piscícolas, jagüeyes o pozos de agua, cocheras o marraneras, establos, silos, beneficiaderos, trapiches, hornos y / o cualquier tipo de construcción que se encuentre dentro del predio requerido.
- 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 solamente alguno(s) de los módulos sin afectar el funcionamiento, se debe relacionar para su adquisición, solamente los módulos afectados, en M2.
- 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.
- Solamente se incluirán los **cultivos transitorios** en el caso que por efectos de las obras no puedan ser cosechados.
- La inclusión de aquellas construcciones anexas especiales, como rellenos, pozos profundos, sistemas de riego, etc. deben ser aprobados por la interventoría, previa verificación (oficina y campo) de la existencia de documentos, estudios y/o permisos de las autoridades competentes.

9.2. INVESTIGACIÓN CATASTRAL

En las Seccionales de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o en las Oficinas de Catastro descentralizadas, correspondientes a la zona en estudio, el CONTRATISTA deberá:

- Revisar las planchas superponiendo los predios que se requieren para el proyecto y solicitar copia de las manzanas catastrales (zonas urbanas) y de planos o planchas catastrales (zonas rurales) de los sectores involucrados.

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

- Indagar el estado de actualización de la información catastral y de registro para aquellos predios requeridos, de acuerdo con el diseño definitivo.
- Consultar, solicitar y analizar los registros 1 y 2 del IGAC, así como posibles cambios que pudieran presentarse por la dinámica de la zona (englobes y desenglobes).
- Definir de forma preliminar el número de fichas prediales a elaborar y establecer la existencia o no de la información necesaria respecto de los predios requeridos por el diseño definitivo.
- Para los predios adjudicados por el INCORA, hoy INCODER, se debe obtener la Resolución de adjudicación.
- Consultar en la Oficina de Planeación Municipal 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 y solicitar en la Oficina de Planeación la información básica sobre Licencias de Construcción y planes parciales aprobados de los predios requeridos por el proyecto

En los siguientes cuadros se relacionan los diferentes ítems que se deben tomar en cuenta para la elaboración del Plano de Requerimiento Predial, de la Ficha Predial y sus documentos anexos.

9.2.1. Plano Predial: Plano en planta del área por adquirir, elaborado a partir de la Tira Topográfica, con el siguiente contenido:

Formato	Los planos de intervenciones prediales deben hacerse, en principio, 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 predio rural 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 PR s- 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.
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, construcciones, borde vía proyectada, eje vía proyectada, eje vía existente, derecho de vía actual, derecho de vía proyecto, borde vía existente,

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

	separador, cercas, Caño o fuentes hídricas, árboles, postes, vallados, etc.
Corredor Vial	Incluir el corredor vial existente, la vía actual, y la vía proyectada incluida el área de reserva Legal
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 sobrantes	Deben identificarse con su nombre
Áreas Remanentes	Deben achurarse las áreas remanentes, con líneas color amarillo
Construcción	Deben achurarse las áreas construidas requeridas, con líneas color rojo
Construcciones anexas	Deben achurarse las áreas construidas anexas requeridas o sus longitudes, con líneas color morado
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, áreas remanentes 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 CONTRATISTA	Incluir el Logo del CONTRATISTA
Proyecto	Nombre de la obra vial
Obra	Nombre del puente peatonal
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 liberta.
Área Total	Valor en hectáreas (Has.) o metros cuadrados (M ²), del área Total del Predio
Área Requerida	Valor en hectáreas (Has.) o metros cuadrados (M ²), del área requerida para el proyecto
Área Sobrante	Valor en hectáreas (Has.) o metros cuadrados (M ²), del área que le queda al propietario después de vender el área requerida
Área Remanente	Valor en M ² , del área remanente, área que de acuerdo al certificado emitido por la autoridad competente es catalogado como NO desarrollable.
Construcciones	Valor en M ² , del área construida
Número de Ficha	Número de la Ficha Predial correspondiente, el cual se compone de: 4 dígitos máximo de las iniciales de la obra-puente peatonal (numéricas)-numeración de los predios en orden ascendente.
Fecha	Fecha de elaboración de la ficha y el plano predial

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.

Cuando dentro de la franja requerida se encuentre cualquier tipo de servidumbre, se deben determinar los aislamientos de acuerdo con la norma que la regule. Cuando la servidumbre no se encuentre dentro de la franja requerida, no es necesario hacerlo y se debe indicar en un informe técnico anexo a la ficha predial y tenerse en cuenta para efectos del avalúo.

9.2.2. Ficha Predial: Documento elaborado en formato Excel última versión, 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:

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

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 de la obra vial
Predio No.	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: 4 dígitos máximo de las iniciales de la obra-puente peatonal (numérico)-numeración de los predios en orden ascendente, la cual debe ser igual a la numeración del plano predial.
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.
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 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 afectado
Municipio	Identificar el municipio donde se localiza el predio afectado
Departamento	Identificar el departamento donde se localiza el predio afectado
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
Matrícula Inmobiliaria	Anotar el número de la matrícula Inmobiliaria del predio
Ciudad o Municipio	Anotar la ciudad o el Municipio en la que se localiza la notaría
No. Catastral	Anotar el número de la cédula catastral del predio
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 trata de plantaciones) y número de las especies incluidas en el área requerida, según aplique.
Área Requerida	Es el valor del área comprometida en los diseños de las obras, incluyendo el área de reserva legal que debe ser adquirida, expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique.
Área Sobrante	Valor en hectáreas (Has.) o metros cuadrados (M2), del área que le queda al propietario después de vender el área requerida
Área Remanente	Área que de acuerdo al certificado emitido por la autoridad competente es catalogado como NO desarrollable, expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique.
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 las obras de la elaboración de la ficha 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

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

	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

9.2.3. Anexos a 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:

Certificado Catastral	Documento correspondiente al predio, expedido por la oficina seccional de Catastro del IGAC, en el cual figura el número catastral, el propietario, la nomenclatura del predio, áreas y datos jurídicos del predio.
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 la Escritura Pública de propiedad sobre el predio y demás títulos y gravámenes, medidas cautelares y/ limitaciones al dominio vigentes en el folio de matrícula inmobiliaria que soporten la tradición mínimo a 20 años. Para los predios adjudicados por el INCORA, hoy INCODER, que soporten la tradición mínimo a 20 años se debe obtener copia de la Resolución de Adjudicación.
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 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.
Otros	Constancia de solicitud de documentos. En el evento de que no sean aportados, debe anexarse la solicitud a las entidades competentes y la respectiva respuesta. Copia de las manzanas catastrales y/o planchas catastrales donde se encuentran ubicados los predios requeridos para el proyecto (se debe entregar de manera independiente a las carpetas pero al mismo tiempo). 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, indicando en cada una de ellas a cuál elemento de la ficha predial se refiere. Certificación de Cabida y Linderos expedida por la autoridad catastral competente, cuando exista diferencia de áreas entre ficha predial y títulos y se requiera comprar la totalidad del predio. Certificación de no desarrollabilidad de las áreas remanentes, 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

9.3. PROCESO DE EJECUCIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

Como información única para la práctica de los avalúos, se debe consultar la respectiva ficha técnica o predial y su correspondiente plano de requerimiento predial, ciñéndose a la información contenida en ella; en el evento de encontrar inconsistencias en los elementos descritos en la ficha predial, el evaluador deberá reportar esta situación a su contratante de manera inmediata.

La ANI y el Interventor revisarán de manera previa al ofrecimiento de compra, el Avalúo Comercial Corporativo efectuado, el cual debe cumplir con la normatividad vigente y con las obligaciones, directrices y protocolos establecidos en el Contrato y en este Anexo

Dentro del proceso de elaboración del avalúo, el CONTRATISTA y cuando lo considere necesario la ANI verificarán que la entidad evaluadora realice las siguientes actividades:

- Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo.
- Tomar registros fotográficos que identifiquen el predio, cada una de las construcciones, las construcciones anexas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo
- Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC.
- Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Certificado de Avalúo), dentro del plazo establecido en el Decreto 1420/98.
- Realizar el Avalúo final para cada predio con las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas por el Comité Predial de las obras y en concordancia con el cronograma de priorización de compra para la construcción.
- Todas las solicitudes deberán ser atendidas, y su entrega se realizará en original y una copia, firmados por el representante legal de la entidad evaluadora, el coordinador del comité técnico y el perito evaluador.
- Cada avalúo debe contener una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes.
- Se debe indicar en el avalúo los factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (rondas de río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.).
- Garantizar la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del avalúo comercial, en virtud de lo cual efectuará las revisiones y solicitará las modificaciones al informe del avalúo, cuando el CONTRATISTA 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.
- 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 esta en su ejecución.
- Presentar mensualmente al CONTRATISTA, y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, un informe (sábana de avalúos), conforme al formato establecido por la ANI.

9.3.1. Contenido Mínimo del Informe del Avalúo:

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 de IGAC, el Informe del Avalúo debe contener como mínimo los siguientes ítems:

- INFORMACIÓN GENERAL
 - Solicitante(CONTRATISTA)
 - Tipo de inmueble

ANEXO GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

- Tipo de avalúo(comercial corporativo)
- Marco Normativo(Art 61,Ley 388 de 1997)
- Departamento
- Municipio
- Vereda o Corregimiento
- Uso actual del inmueble
- Uso permitido de acuerdo al certificado de norma de uso
- Abscisado de área requerida
- Información Catastral
- Fecha visita al predio
- Fecha del informe de avalúo.
- RELACIÓN DOCUMENTOS ANALIZADOS (no es necesario adjuntarlos, si hacen parte del expediente predial)
- INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
 - Propietario
 - Título de adquisición
 - Matrícula inmobiliaria
 - Observaciones jurídicas
- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - Delimitación del sector
 - Actividad predominante
 - Estratificación(solo aplica para predios urbanos con actividad residencial)
 - Topografía
 - Características climáticas(solo aplica para suelo rural)
 - Condiciones agrológicas(solo aplica para suelo rural)
 - Servicios públicos
 - Servicios comunales: dotación de escuelas, inspección de policía, centros de atención médica, etc.
 - Vías de acceso y transporte
- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
Definida según el Acuerdo Municipal Vigente y Aplicable para el predio en particular

En caso de presentarse diferencia entre el certificado de uso del suelo y los correspondientes EOT, PBOT, POT, se debe solicitar aclaración a las oficinas competentes. La aclaración también se requiere cuando el EOT, PBOT o POT en su parte escrita no concuerde con la información contenida en los planos que contenga el mismo. En todo caso la norma aplicable será la del EOT, PBOT o POT y sus modificatorios, tal como aparecen publicados en la Gaceta.

- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DE VALORACIÓN.
 - Ubicación
 - Área del terreno
 - Linderos
 - Vías de acceso al predio
 - Servicios públicos

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

- Unidad(es) fisiográfica(s): Son aquellas diferencias topográficas, usos de suelo, clase agrológica, condiciones normativas, afectaciones, encontradas en un mismo predio, las cuales deben discriminarse y valorarse independientemente.
 - Áreas construidas
 - Características de las unidades de construcción(materiales, destinación, edad y estado de conservación)
 - Características de los Anexos constructivos. (materiales, destinación, edad y estado de conservación vida útil)
 - Descripción de Cultivos y Especies Vegetales.
- MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS (Deben corresponder a uno o varios de los métodos señalados en la Resolución 620 de 2008 de IGAC; en caso de utilizar consulta a expertos dar la aplicación del artículo 9 de la Resolución 620 de 2008.
- MEMORIA DE CÁLCULOS Y/O SOPORTES DE LOS VALORES OBTENIDOS PARA LOS VALORES UNITARIOS (Desarrollo matemático y/o estadístico del método o métodos seleccionados)
- RESULTADO DE AVALÚO (Valores unitarios de cada uno de los elementos por las cantidades señaladas en la ficha predial y el valor total del avalúo)
- 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, indicando en cada una de ellas a cuál elemento de la ficha predial se refiere

9.4. ASPECTO JURÍDICO – ESTUDIO DE TÍTULOS.

De manera simultánea a la elaboración de las fichas y planos prediales el CONTRATISTA, a través de abogado titulado, elaborará los estudios de títulos correspondientes a cada uno de los predios requeridos, de acuerdo a las fichas prediales levantadas.

El CONTRATISTA deberá obtener por lo menos copias simples de los títulos que aparezcan relacionados en los folios de matrícula inmobiliaria para establecer y soportar la tradición de los inmuebles, así como de los demás documentos a que se haga referencia en el estudio de títulos como mínimo a 20 años.

El estudio de títulos se adelantará para cada predio, en el cual se plasmará el resultado del análisis de los títulos traslaticios y no traslaticios del dominio que aparezcan relacionados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y las escrituras públicas estudiadas o demás títulos que allí estén consignados, en un lapso que cubra como mínimo (20) veinte años. El estudio de títulos será elaborado conforme al modelo suministrado por la Agencia Nacional de Infraestructura, sin limitarse al mismo, y en todo caso será firmado por el profesional del derecho contratado por el CONTRATISTA, quien será responsable de la orientación jurídica que allí se consigne.

En caso de existir predios con inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, se 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.

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

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

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.

El CONTRATISTA será el responsable de los conceptos y resultados de los estudios de títulos entregados a la Agencia Nacional de Infraestructura, por lo que previamente al inicio del procedimiento de enajenación voluntaria cada estudio de títulos deberá ser aprobado por el abogado responsable del mismo o por el coordinador de gestión predial del CONTRATISTA.

9.5. PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN PREDIAL.

Sin perjuicio de las obligaciones contempladas en el numeral primero del presente Anexo, el CONTRATISTA deberá adelantar todas y cada una de las actividades descritas a continuación, hasta finiquitar el proceso de adquisición de los predios por enajenación voluntaria requeridos para la ejecución de las obras de infraestructura.

Elaborados los insumos para el inicio del procedimiento de adquisición predial, el expediente deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

- a) Ficha, plano predial y documentos soporte de éstos.
- b) Tira con la base catastral.
- c) Certificado catastral (Registro 1 y 2) emitido por la entidad competente.
- d) Certificación de cabida y linderos expedida por la autoridad catastral competente, cuando exista diferencia de áreas entre ficha predial y títulos y cuando se trate de una adquisición total del predio.
- e) Títulos que establezcan la tradición del predio en un lapso de veinte (20) años y en general todos los documentos necesarios para el estudio de títulos.
- f) Informe técnico en los casos donde exista diferencia de áreas y cuando existan servidumbres y rondas de río.
- g) Fotocopia de la Cédula de ciudadanía del titular de dominio o certificado de existencia y representación legal no superior a tres (3) meses, en caso de que se trate de una persona jurídica.
- h) Folio de matrícula inmobiliaria (de fecha no superior a tres (3) meses).
- i) Resoluciones de adjudicación de baldíos expedidas por el INCODER.
- j) Sentencias contentivas de procesos declarativos de Pertenencia, protocolización de juicios de sucesión y demás pronunciamientos judiciales relativos a la titulación de inmuebles.
- k) Licencia de urbanismo.
- l) Cartas de presentación del CONTRATISTA, 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.
- m) Informe del avalúo comercial.
- n) Formatos de gestión social conforme lo establecido en la Resolución ANI No. 545 de 2008.
- o) Constancia de solicitud de documentos que no se hayan aportado y respuesta de las respectivas entidades a dicha solicitud.
- p) Certificado de la norma de uso de suelo emitido por la Autoridad competente municipal.
- q) Estudio de títulos debidamente elaborado y firmado por el abogado responsable del mismo.
- r) Oferta Formal de Compra y oficio dando alcance a la misma, si fuere necesario.
- s) Oficio de solicitud de inscripción de oferta de compra dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

- Públicos correspondiente.
- t) Oficio de citación a notificación personal.
 - u) Constancia de notificación personal o por aviso si fuese necesario.
 - v) Promesa de compraventa si se llevó a cabo.
 - w) Primera copia de la Escritura Pública de compraventa a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - x) Acta de entrega y recibo del inmueble adquirido.
 - y) Copia de la solicitud de pago.
 - z) Copia de la Orden de pago.
 - aa) Certificación del pago realizado.
 - bb) Folio de matrícula inmobiliaria con la anotación de la venta a favor de Agencia Nacional de Infraestructura.
 - cc) Copia del certificado catastral del desenglobe de la compra parcial del predio que quedará bajo la titularidad de la ANI, emitido por la Entidad competente.

Con base en la información recopilada el CONTRATISTA, deberá hacer un inventario organizado de toda la información suministrada, en carpetas individuales para cada predio, actualizándola, adicionándola o complementándola, mediante la investigación de los documentos necesarios en desarrollo de la gestión.

En el expediente predial deberán reposar todos los documentos que se hayan surtido en desarrollo de la gestión predial encaminada a la obtención de los predios, en especial cada una de las comunicaciones presentadas por los interesados durante el proceso de adquisición y las correspondientes respuestas dadas por el CONTRATISTA o la ANI, así como cada una de las actuaciones realizadas por el CONTRATISTA en virtud del proceso de adquisición predial.

9.6. ETAPA DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

En desarrollo de esta actividad el CONTRATISTA deberá adelantar todas las gestiones tendientes a lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos, de conformidad con el procedimiento de enajenación voluntaria establecido la ley 9ª de 1989, modificada por la ley 388 de 1997, y demás normas aplicables.

Dentro del procedimiento y trámites de enajenación voluntaria, será obligación del CONTRATISTA:

- a) Verificar que las áreas (totales, requeridas, sobrantes y remanentes) 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; deberá orientar al propietario acerca de los procedimientos de actualización de áreas y linderos de conformidad con las directrices que para ello hayan sido emitidas por la Superintendencia de Notariado y registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- b) Cuando se trate de un requerimiento total, en donde exista diferencia entre las áreas de terreno señaladas en los títulos de adquisición y la ficha predial y no se cuente con el certificado de cabida y linderos expedido por la autoridad catastral competente, el área con base en la cual se formule la oferta de compra será la que se establezca en la ficha predial, es decir, se tomará como base la menor área. En este caso el CONTRATISTA empleará el formato “oferta de compra con diferencia de áreas” que le suministrará la Agencia Nacional de Infraestructura. Lo anterior, sin perjuicio de que el propietario, en cualquier momento durante el proceso de adquisición aporte el certificado de

ANEXO GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

cabida y linderos, con base en el cual se podrá dar alcance a la oferta o suscribir OTROSÍ a la promesa, para ajustar la adquisición a las áreas certificadas.

- c) En los casos en que por efectos del cambio del diseño de las obras o por aclaración de cabida y linderos, cambie el área del predio inicialmente identificada como requerida, ya sea hacia un menor o mayor valor, el CONTRATISTA debe elaborar un INFORME TÉCNICO que justifique este cambio de valor, el cual debe ser avalado junto con la nueva ficha predial, por la respectiva interventoría, previo a la notificación de la oferta o del alcance de oferta.
- d) Para todos los trámites que se adelanten en desarrollo del procedimiento de adquisición, el CONTRATISTA deberá verificar que el folio de matrícula inmobiliaria incluido en el expediente no supere una antigüedad mayor a tres (3) meses, en cuyo caso deberá actualizarlo salvo para el caso de la oferta formal de compra, para cuyo trámite el folio de matrícula inmobiliaria debe tener una antelación máxima de un (1) mes.
- e) Proyectar el oficio de oferta formal de compra dirigido a el (los) titular (es) del (de los) derecho (s) real (es) de dominio y demás titulares de derechos reales que recaigan sobre el inmueble, de acuerdo con el formato que para el efecto le suministre la Agencia Nacional de Infraestructura. La oferta deberá ir acompañada de los siguientes anexos: fotocopia de la ficha y plano predial, fotocopia del avalúo, transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación, certificado del uso del suelo.
- f) Una vez emitido el oficio de oferta formal de compra, se deberá emitir dentro de los términos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo, oficio mediante el cual se convoque a los titulares del derecho real de dominio y demás derechos reales objeto de adquisición invitándolos a comparecer a notificarse de forma personal dentro del término legal siguiente a la fecha de recibo del mismo, oficio que deberá ser remitido por correo certificado o en su defecto, por el medio más idóneo con que se cuente en la región. Dicho oficio se enviará a la dirección del predio y a todas las direcciones que se conozcan de las personas a quienes va dirigido con el ánimo de garantizar el derecho al debido proceso. En todo caso el trámite de notificación deberá adelantarse con sujeción a las reglas dispuestas en la normatividad vigente, en especial a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo.
- g) Notificar a los directos interesados, quienes 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 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 adjuntar copia de dichos documentos al expediente predial.
- h) 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.
- i) En este punto es importante tener en cuenta que el CONTRATISTA a fin de dar completa publicidad a los actos de notificación por aviso adelantará las diligencias necesarias para garantizar que el correspondiente aviso llegue a sus destinatarios, en caso contrario deberá ser publicado (5) días más en la página web del CONTRATISTA para que pueda ser consultado por cualquier persona. En el acto de notificación se debe incluir los datos del notificador: nombre, cédula, cargo, y firma.

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

- j) Notificada la oferta formal de compra, se deberá elaborar oficio de solicitud de inscripción de la oferta formal de compra en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el cual, será suscrito por la ANI, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la oferta formal de compra. Este término deberá entenderse como de imperativo cumplimiento.
- k) Eventualmente, cuando por razones inherentes al proyecto o al proceso de adquisición sea necesario dar alcance a la oferta formal de compra, se 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 CONTRATISTA, de informe técnico y/o jurídico en la que se expongan las razones que dieron lugar al alcance de la oferta formal de compra. Igualmente dichas razones deben quedar señaladas en el texto del Alcance.
- l) En cumplimiento de lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se deberá iniciar proceso de expropiación judicial o administrativa si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta formal de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; esto puede suceder por rechazo de la oferta, por guardar silencio frente a la misma o porque la situación jurídica del inmueble le impida al propietario enajenarlo libremente; no obstante, 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 la administración lleguen a un acuerdo, el cual no podrá modificar los términos iniciales de adquisición, en cuyo caso se pondrá fin al proceso judicial.
- m) En caso de incumplimiento de una o varias de las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa por parte del prometiente vendedor, se deberá iniciar de inmediato las gestiones tendientes al inicio del proceso de expropiación judicial o administrativa.
- n) Aceptada la oferta formal de compra y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, el CONTRATISTA deberá elaborar contrato de promesa de compraventa si se considera necesario, o directamente la minuta de Escritura Pública, gestión que adelantará ciñéndose a la normatividad vigente y a los parámetros establecidos por la Agencia Nacional de Infraestructura, los cuales quedarán establecidos en los formatos de documento que le serán entregados por la Gerencia Predial.
- o) En cuanto a la forma de pago, dependerá de lo acordado previamente con cada propietario, verificando que con tales compromisos no se vulneren derechos de terceros ni de la entidad, y se garantice la entrega y disponibilidad del predio a favor de las obras.
- p) Podrá omitirse la promesa de compraventa cuando el predio se encuentre totalmente saneado y celebrar directamente la escritura pública, evento para el cual 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 o en dos contados así: a) el primer contado a la firma de la escritura pública de compraventa y entrega real y material del predio y b) 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.
- q) De todas maneras lo anterior no obsta para acordar otras formas de pago que faciliten el proceso de enajenación voluntaria, en eventos tales como cuando sobre el predio existan obligaciones, como la de facilitar la compra de otra vivienda que le permita al propietario trasladarse y entregar el predio requerido para las obras.

ANEXO GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

- r) En los casos de gravámenes y/o limitaciones al dominio el CONTRATISTA verificará que con el valor entregado al propietario se ha procedido por éste a sanear su bien. Para tal efecto, el CONTRATISTA deberá obtener un folio de matrícula actualizado en el cual figure la cancelación de todos los gravámenes con anterioridad a la suscripción de la escritura pública de compraventa.
- s) Una vez proyectada la minuta de Escritura Pública de compraventa ciñéndose estrictamente al cumplimiento de los requisitos establecidos en la promesa de compraventa, deberá obligatoriamente someterla al trámite de reparto notarial cuando en el círculo notarial exista más de una notaría.
- t) Otorgada la Escritura Pública de transferencia del derecho real de dominio y demás derechos reales, previamente a su registro, deberá el CONTRATISTA 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.
- u) El CONTRATISTA deberá tramitar los diferentes pagos correspondientes al valor del predio de acuerdo a la forma de pago pactada en los documentos de adquisición predial ante la ANI, para lo cual debe haber cumplido un estricto control de calidad del proceso predial adelantado.
- v) Previo al pago del saldo a favor del propietario, el CONTRATISTA 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.
- w) 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 y asegurarse de que no se hayan inscrito con posterioridad al registro de escritura, medidas cautelares.
- x) Para el trámite de entrega de las zonas de terreno, se considerará suficiente la participación del propietario y del coordinador de gestión predial o el representante del CONTRATISTA, quien verificará la entrega correcta de las zonas de terreno, las mejoras y demás elementos adquiridos por la entidad, exigirán al vendedor que entregue el terreno y las construcciones libre de ocupantes y de muebles y objetos personales del propietario o de las personas que allí habiten y darán fe por tanto del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del vendedor del predio. La entrega deberá constar por escrito mediante acta de entrega y recibo de predio, suscrita entre el representante del CONTRATISTA y el propietario. En la diligencia de entrega deberá participar la Interventoría.
- y) 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.
- z) El recibo del inmueble se hará mediante acta formal y se comunicará de ello a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de establecer que se han cumplido por parte del propietario las obligaciones pactadas. A partir de la fecha de recibo del predio el CONTRATISTA se obliga a custodiar el terreno mientras lo utiliza para los fines previstos.
- aa) Surtidos los trámites anteriores, se entenderá concluido el procedimiento de enajenación voluntaria y el CONTRATISTA deberá entregar a la Agencia Nacional de Infraestructura mediante acta formal, una carpeta o expediente por cada inmueble individual, identificada con el número de la ficha predial, a la que incorporará los documentos relacionados en el numeral 2.5 de este documento y conforme a

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

los lineamientos o parámetros establecidos por la Agencia Nacional de Infraestructura, conforme a normas administrativas de archivo documental.

9.7. ETAPA DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA

Si fue fallido el proceso de enajenación voluntaria directa, sea porque no se llegó a un acuerdo contenido en una promesa de compraventa y/o escritura pública dentro del término establecido en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, o porque la situación jurídica del inmueble le impide al propietario hacer la entrega material o la transferencia del dominio libremente, o porque habiendo suscrito promesa de compraventa el prometiende comprador incumplió cualquiera de las obligaciones contractuales, será necesario iniciar de inmediato los trámites para lograr la entrega material del inmueble posterior transferencia del dominio mediante el proceso de expropiación judicial o administrativa, en los términos establecidos en el Código de Procedimiento Civil, la ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997, para lo cual el CONTRATISTA se compromete a remitir a la ANI de manera inmediata la carpeta predial con todos los documentos que soportan la gestión adelantada y el proyecto de resolución de expropiación, si una vez cumplido el término de treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta formal de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

9.8. RESTITUCIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO

Una vez recibidas por el CONTRATISTA las áreas de terreno adquiridas para las obras públicas, es su obligación custodiarlas e impedir cualquier clase de ocupación ilegal. Si por alguna circunstancia estas se presentan, deberá colocar inmediatamente las correspondientes denuncias ante las autoridades competentes e informar a la Agencia Nacional de Infraestructura de tal situación, para coadyuvar en las acciones policivas de restitución de los bienes de uso público.

9.9. SITUACIONES PARTICULARES

Si el diseño de las obras requiere de un predio en diferentes tramos, se levantará una sola ficha predial; si el predio es extenso longitudinalmente y las áreas afectadas 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 afectada deben incluirse los linderos, distancias y áreas, relacionando los respectivos puntos de inflexión de acuerdo a las coordenadas geográficas referenciadas a las obras.

Cuando en un mismo predio el terreno pertenece a un propietario y las construcciones, o las construcciones anexas, o los cultivos y especies vegetales a otra(s) persona(s) diferente al propietario del predio, 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 construcciones, o construcciones anexas, o cultivos y especies vegetales. Adicionalmente, se deberá elaborar la encuesta socio predial por cada unidad familiar que se encuentre en el predio de mayor extensión. 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 del Estado, debe quedar registrada con claridad el área de las construcciones que lo ocupan y el área de terreno que está siendo ocupado.

En los casos en que por necesidades del diseño de las obras se identifica la necesidad de intervenir en el área requerida estaciones de servicio, estaciones y/o plantas de gas, galpones avícolas, invernaderos, u otro

ANEXO GESTION SOCIO PREDIAL PARA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y LA GESTIÓN PREDIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL “COMPARTIR”, EN EL SECTOR DE SOACHA DEL PROYECTO VIAL BOSA-GRANADA-GIRARDOT.

tipo de industrias o construcciones en las que se desarrollan actividades especiales para las cuales puede existir una normatividad específica, el CONTRATISTA deberá analizar todas las alternativas posibles, previamente a establecer el diseño definitivo, de tal manera que se evite o minimice el impacto sobre este tipo de infraestructura y actividad económica, y disminuyendo los costos de adquisición de predios.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente documento y en los documentos contractuales, la Agencia Nacional de Infraestructura, de manera directa o a través de su interventoría, efectuará las revisiones que considere necesarias en cada una de las etapas de la Gestión Predial encomendada al CONTRATISTA, lo que constituirá el aval para continuar con el proceso.

(Original firmado por)
EDGAR CHACÓN HARTMAN
Gerente Predial

(Original firmado por)
FERNANDO IREGUI MEJÍA
Gerente Social y Ambiental

(Original firmado por)
JAIFER BLANCO ORTEGA
Gerente Jurídico Predial

Proyectó: Paola Medina – Gerencia Jurídico Predial
Alejandro Tinjacá – Gerencia Predial
Stella Aldana Alonso – Gerencia Social y Ambiental