ANEXO 4: ALCANCE DEL COMPONENTE PREDIAL DE LA CONSULTORÍA

1. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL COMPONENTE PREDIAL

1.1. OBJETO

i) Elaborar el estudio de títulos, ii) Elaborar la ficha predial y iii) Desarrollar los avalúos comerciales para la estructuración integral por proyecto de Vías y Transporte.

1.2. ALCANCE

El CONTRATISTA deberá desarrollar para **ENTERRITORIO** todas las gestiones prediales conforme al Acuerdo Único No.45 de 2017 expedido por la Comisión Rectora del Sistema General de Regalías (SGR), específicamente lo correspondiente a: i) **Elaborar el estudio de títulos** (Realizar un análisis de certificado de tradición para efectuar el inventario de la documentación, comprar la documentación, elaborar el estudio de títulos, diligenciar la sabana predial, montar la carpeta del predio en físico y en digital), **ii) Elaborar la ficha predial** (verificando que la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizad de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto) y ii) **Desarrollar los avalúos comerciales** (Estudiar los POT o EOT o PBOT, visitar el predio, realizar el registro fotográfico del predio y sus mejoras, revisar las mejoras, elaborar el avalúo, diligenciar la sabana de avalúos), para la estructuración integral de los proyectos viales.

De manera preliminar, ENTerritorio ha hecho una cuantificación de predios a afectar en el desarrollo de la consultoría, para cada proyecto vial así:

Proyecto	Detalle	Total
1	Corredor Vial Santa Lucia - Los Mangos – Arizona (Putumayo)	26
2	Vía Central Líbano - La Unión Peneya (Caquetá)	19

1.3 INVESTIGACIÓN JURÍDICO CATASTRAL

Corresponde a la investigación preliminar de la situación jurídica y catastral de los predios que deberán ser adquiridos para la ejecución del contrato y deberá contar como mínimo:

1. Certificados de libertad y tradición de los predios no mayor a tres (3) meses.
2. Información relacionada con los registros 1 y 2, así como posibles cambios relacionados con englobes y desenglobes.
3. Solicitud y/o copia de las Resoluciones de adjudicación de los predios adjudicados por INCODER, INCORA, ANT o Entidad Competente con su plano protocolizado.
4. Información de planeación y usos del suelo, permitidos y potenciales, de las áreas requeridas por el Proyecto, la cual se deriva de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y/o los Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) de los municipios. Se deberá identificar las restricciones a las que están sometidos los Predios que forman parte del Inventario Predial, de acuerdo con el POT y/o EOT del municipio y la Ley Aplicable.

5. Definición preliminar del número predial
6. Consulta del Predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011; Indagación respecto de la existencia de procesos judiciales de restitución; Indagación respecto de la existencia de medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001.

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

1.4 FICHA PREDIAL

Se levantará una Ficha Predial y un Plano Predial por cada inmueble definido según su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral correspondiente. El contratista deberá verificar a su vez que la identificación del inmueble corresponda con el folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual se adelantará la adquisición, a partir de lo cual establecerá el área a adquirir. Se levantará una Ficha Predial y un Plano Predial por cada inmueble definido según su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral correspondiente. El contratista deberá verificar a su vez que la identificación del inmueble corresponda con el folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual se adelante la adquisición, a partir de lo cual establecerá el área a adquirir.

En cada ficha, y con fundamento en los Estudios de Detalle, el contratista definirá de manera precisa el área requerida en cada predio y, por lo tanto, definirá la existencia de áreas sobrantes y áreas remanentes. Adicionalmente, el contratista deberá indicar el tipo de suelo del predio (urbano, expansión urbana, o rural) y su categoría (suburbano o de protección), el tipo de intervención que se desarrollará sobre éste y la actividad en la cual el predio era utilizado por su propietario (residencial, urbano, industrial, comercial, institucional, rural agrícola, rural ganadero, rural minero, rural industrial, rural residencial, rural corredores viales y/o rural de conservación).

Para la elaboración de cada ficha predial el contratista deberá verificar en terreno la información relativa a cada uno de los predios.

El contratista es el responsable de la correcta identificación y determinación de las áreas requeridas que serán objeto de adquisición como parte del adecuado desarrollo del proyecto.

Se consideran áreas requeridas aquellas que según los estudios de detalle serán requeridas para el desarrollo del proyecto y por lo tanto formarán parte del corredor del proyecto.

El contratista incluirá en cada ficha el inventario de construcciones y construcciones Anexas. 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 (M^2).
- Para cada Predio se indicará el área total, el área requerida, el area sobrante, el area remanente, en el caso en que requiera ser adquirida, y el área construida.
    - El área total se refiere a la extensión del Predio, según información del IGAC, estudio de títulos o levantamiento topográfico.
    - El area requerida es la parte del predio (parcial o total) cuya adquisición se requiere para completar el corredor del proyecto, la cual en todo caso será definida con fundamento en los estudios de detalle.

- 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 (60%) por ciento 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 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, comercio, institucionales, o industria

- Como construcciones anexas se considerarán: los corrales (metros lineales y número de varas 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) y 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.
- 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 esta
- Solamente se incluirán los cultivos transitorios en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados
- La eventual inclusión de aquellas construcciones anexas especiales, como pozos profundos y sistemas de riego, debe ser previamente revisada por la interventoría, con la verificación (en oficina y campo) de la existencia de estudios y/o permisos de las autoridades competentes y documentos respectivos.

ELABORACIÓN DE LA FICHA PREDIAL

Es la actividad de reconocimiento del predio, en la cual se hace la verificación de propietario, linderos, nomenclatura predial, confirmación de datos jurídicos y el inventario de las áreas y mejoras requeridas; el resultado es la ficha y el plano prediales, los que deben elaborarse totalmente georreferenciados al SISTEMA MAGNA SIRGAS, especificando el origen de conformidad, entre otras normas y procedimientos, con la Resolución IGAC 068 de 2005

Contenido mínimo de la ficha

Documento elaborado en formato Excel en última versión, en el cual se incluyen los principales datos para determinar la descripción del Predio y su avalúo, con el siguiente contenido:

Formato	Siempre se usará en tamaño carta (8,5”x11”)
Logo ENTerritorio	Incluir el Logo de ENTerritorio, según modelo entregado por la entidad
Proyecto	Nombre del proyecto vial
Número de Predio	La numeración de las fichas prediales será continua y ascendente, de tal manera que el último número de la última ficha establezca la cantidad total de fichas prediales requeridas por el Proyecto.
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 afectación no es continua se debe referenciar 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 requerido
Municipio	Identificar el municipio donde se localiza el Predio requerido
Departamento	Identificar el departamento donde se localiza el Predio requerido
Linderos	Incluir el nombre del colindante con anotación de la longitud del lindero, anotada en metros lineales, determinando en la casilla correspondiente si es Norte, Oriente, Sur y Occidente
M. Inmobiliaria	Anotar el número de la matrícula Inmobiliaria del Predio
Ciudad o Municipio	Anotar la ciudad o el Municipio en la que se localiza la notaría
No. Catastral	Anotar el número de la cédula catastral del Predio
Descripción de Construcciones y construcciones anexas	Hacer una descripción detallada de los elementos constitutivos de las construcciones, construcciones anexas incluyendo Cubierta, Paredes, Estructura, Piso, Baños, Cocina, Puertas, Ventanas, acabados, estado de conservación y vetustez y demás características del Predio
Descripción de Cultivos y Especies	Incluir el nombre, cantidad, densidad (cuando se trate de plantaciones) y número de las especies incluidas en el área requerida, según aplique.
Área Requerida	Es el valor del área comprometida en los diseños de las obras, incluyendo el área de reserva que debe ser adquirida, expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique
Área Remanente	Área que de acuerdo con el certificado emitido por la autoridad competente es catalogado como no desarrollable, expresada en m2.
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 de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional
Revisó y aprobó	Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la interventoría
Observaciones	Según sea requerido, deben anotarse aquellos comentarios que permitan aclarar o mejorar la información contenida en la Ficha Predial

Además, se requiere de los siguientes anexos a la ficha predial

Certificado Catastral	Expedido por la Oficina Seccional de Catastro del IGAC, correspondiente al Predio, en el cual figura el número catastral, el propietario, la nomenclatura del Predio, áreas y datos jurídicos del Predio, con antigüedad inferior a tres (3) meses
Certificado de	Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción en

Tradición y libertad	que se localiza el Predio, con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Escritura Pública	Copia simple de las Escrituras Públicas de propiedad sobre el Predio y demás títulos que soporten la tradición mínima a 20 años, incluyendo los instrumentos públicos por medio de los cuales se constituyan gravámenes sobre los mismos, al igual que las copias o solicitudes de los Actos Administrativos y Sentencias Judiciales a que haya lugar. Para los Predios adjudicados por INCODER, INCORA y ANT , se debe obtener copia o solicitud de la Resolución de Adjudicación, junto con el plano de adjudicación protocolizado. Licencias Urbanísticas y/o Actos Administrativos de Planes Parciales y demás instrumentos de Gestión que afecten el inmueble.
Certificado de Existencia y Representación Legal.	Fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien figure como Representante legal de la compañía propietaria del Predio y certificado de la Cámara de Comercio con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Certificado de la norma de uso y Normatividad vigente	Consultar en la Oficina de Planeación Municipal 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.
Plano de afectación predial	Corresponde al plano en planta del área por adquirir, elaborado a partir de la Tira Topográfica, con el siguiente contenido mínimo: Coordenadas, Norte geográfico, Nomenclatura Predial, Escala (El dibujo debe hacerse en escalas 1:200, 1:500, 1:750, 1:1000 o 1:1250, 1:2000 de acuerdo con el tamaño de la zona mapeada), PRs, Abscisas, 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), Convenciones, Corredor Vial, Accidentes Geográficos (Se dibujarán los ríos, quebradas, vías, caminos veredales y demás referencias de orientación), Áreas Requeridas, Áreas Remanentes, Áreas sobrantes, Construcción, Construcciones anexas, Coordenadas y Distancias, Colindantes, Propietario, Cédula Catastral, Fecha.

1.5 ESTUDIO DE TÍTULOS

Estudio de títulos. Corresponde al concepto jurídico respecto de la tradición del Predio durante los últimos veinte (20) años, así como del estado de los derechos reales que sobre éste recaen –dominio, herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas o hipotecas y de la existencia de Medidas cautelas y afectaciones que puedan afectar a los mismos. Asimismo, se deben realizar las recomendaciones de saneamiento respectivas en especial las señaladas en la Ley 1682 de 2013. También se debe analizar el área de las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional y todas aquellas situaciones jurídicas que se evidencien en la elaboración del estudio de títulos.

1. Realizar el inventario organizado de toda la documentación requerida para la elaboración de los estudios de títulos la cual deberá ser consolidada en el formato Excel suministrado por ENTERRITORIO.
2. El estudio de títulos será firmado por el profesional del derecho contratado, quien será responsable de la orientación jurídica que allí se consigne. Para la realización del estudio de títulos, se deberá obtener copia de las escrituras públicas correspondientes a los Predios que contengan cualquier gravamen, afectación, desmembración o tradición del derecho de dominio que recae sobre los Predios durante los últimos veinte (20) años. Extendiéndose de manera necesaria a lapsos mayores a veinte (20) años hasta que el caso lo amerite.

3. En caso de existir Predios con inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, se deberá elaborar un estudio por cada inmueble individualmente considerado, además se realizará 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.
4. En los casos de Predios que provengan de procesos de segregación y ventas parciales de un Predio de mayor extensión, se deberán estudiar y aportar los títulos en los cuales consten las mencionadas segregaciones y ventas parciales. Cuando los Predios tengan una tradición común considerablemente prolongada, se presentará un documento aparte analizando dicha tradición, lo cual no se entiende como elaboración de un estudio de títulos individual.
5. El Contratista deberá efectuar las revisiones o modificaciones a los estudios de títulos cuando así lo requiera y será responsable del concepto y resultado final de los estudios entregados a ENTERRITORIO.
6. Se deberá realizar la investigación necesaria y las visitas al predio que se requieran, para adquirir la documentación jurídica soporte del estudio de títulos.
7. Se deberán realizar los estudios de títulos de las matrículas inmobiliarias segregadas de los folios de matrícula que se encuentran cerrados.
8. Si el predio objeto de estudio se segregó en varios inmuebles, será necesario estudiar todos los predios segregados, siempre y cuando estos sean afectados por el proyecto.
9. El estudio de títulos será elaborado conforme al modelo aprobado por la interventoría, además se deberá diligenciar la sabana predial en el formato Excel y debe contener como minino la información requerida en la matriz suministrada por la interventoría. Sin embargo, el contenido mínimo del estudio de títulos será el siguiente:

    I- DESCRIPCIÓN DE EL INMUEBLE.
        a. Área.
        b. Linderos generales.
        c. Cédula catastral.
        d. Concepto uso del suelo.
    II- TRADICIÓN.
    III- GRAVÁMENES.
    IV- LIMITACIONES AL DOMINIO.
    V- PROCESOS JUDICIALES Y MEDIDAS CAUTELARES.
    VI- DOCUMENTOS ESTUDIADOS
    VII- OBSERVACIONES
    VIII- RECOMENDACIONES
    IX- CONCEPTO

1.6 AVALÚOS

Se deberá elaborar los Avalúos Comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.

Actividades Obligatorias para la Realización del Avalúo Comercial. Para la realización de los avalúos la entidad evaluadora deberá realizar las siguientes actividades:

1. Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúos Comerciales de conformidad al Decreto 1420 de 1998, a la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.

2. Tomar fotografías que identifiquen el Predio, cada una de las Construcciones, las Construcciones Anexas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúos Comerciales de conformidad al Decreto 1420 de 1998, a la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.
3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo con la metodología establecida por el IGAC y de conformidad al Decreto 1420 de 1998, a la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.
4. Realizar los Avalúos Comerciales finales para cada Predio con las observaciones a que hubiere lugar de conformidad al Decreto 1420 de 1998, a la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.
5. Todas las solicitudes deberán ser atendidas, y su entrega se realizará en original, firmados por el perito valuador, y en caso de ser avalados por Lonja deben ir firmados también por el representante legal.
6. Cada Avalúos Comerciales 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.
7. Se debe indicar en los Avalúos Comerciales los factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.).
8. Garantizar la calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del Avalúos Comerciales, en virtud de lo cual efectuará las revisiones o modificaciones al informe del avalúo cuando así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el decreto 1420 de 1998 y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.
9. 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.
10. Los peritos valuadores deberán estar inscritos en el registro abierto de evaluadores -RAA- de conformidad al ordenamiento jurídico colombiano.

El contenido mínimo del informe del Avalúo Comercial. Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 de IGAC, y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, debe contener como mínimo los siguientes ítems:

ÍTEMS	DESCRIPCIÓN
(i) Información General	(1) Solicitante: nombre de quien solicita, con fecha (día, mes, año). (2) Tipo de inmueble: vivienda, lote, estación de servicio, parador, etc. (3) Tipo de avalúo: comercial (4) Marco Normativo: Ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 2684 de 2015 y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen. (5) Departamento: lugar de ubicación el inmueble. (6) Municipio: lugar de ubicación el inmueble. (7) Vereda o corregimiento: lugar de ubicación el inmueble. (8) Dirección del inmueble: lugar específico del inmueble y/o nombre del inmueble. (9) Abscisado de área requerida: anotar los valores del abscisado inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto, indicando con I si es izquierda o D si es derecha. (10) Uso actual del inmueble: uso que se le está dando al inmueble en el momento de la realización del informe de avalúo.

ÍTEMS	DESCRIPCIÓN
	(11) Uso permitido de acuerdo con el certificado de norma de uso: uso que tiene contemplado el plan de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT, EOT) (12) Información Catastral: número predial o cedula catastral, áreas de terreno, construcción y anexos, avalúo catastral vigente (del mismo año de elaboración del informe de avalúo comercial) - se debe anexar certificado catastral. (13) Fecha visita al Predio: (día, mes, año), es la fecha de visita. (14) Fecha del informe de avalúo: (día, mes, año), es la fecha de aprobación del informe.
(ii) Relación de documentos analizados	Los documentos soporte necesarios para la elaboración del avalúo son: a. Certificación de tradición y libertad (vigente no mayor a tres (3) meses). b. Escrituras públicas identificando número, fecha de otorgamiento, notaria y círculo notarial. c. Certificado catastral que incluya fecha de expedición vigente. d. Certificación de norma de usos, con fecha de expedición y oficina quien expide. e. Estudios de títulos con fecha de elaboración. f. Reglamentos de propiedad horizontal (predios en este régimen) g. Planos topográficos, de afectaciones, de cultivos, etc.
(iii) Información jurídica del inmueble	(1) Propietario (2) Título de adquisición (3) Matricula inmobiliaria (4) Observaciones jurídicas
(iv) Descripción del sector	(1) Delimitación del sector: Especificar por veredas, ríos, vías, caños, etc. (2) Actividad predominante: Especificar por actividad agropecuaria, industrial, forestal, …etc. (3) Estratificación socioeconómica (solo aplica para Predios urbanos con actividad residencial): (4) Topografía: se debe determinar su condición de: plana, inclinada, empinada, …etc. (5) Características climáticas (solo aplica para rural): temperatura, precipitación, altura sobre nivel del mar. (6) Condiciones agrológicas (solo aplica para rural): indicar las diferentes condiciones de suelo que tienen mayor o menor aptitud para la agricultura, se debe identificar la capacidad agrologica (clase agrologica o valor potencial) del predio o área donde se localiza el inmueble. (7) Servicios públicos: Se debe identificar en el sector el tipo de redes que tiene servicio. (8) Servicios comunales: identificar los diferentes equipamientos como: dotación de escuelas, inspección de policía, centros de atención médica, etc. (9) Vías de acceso y transporte: mencionar las principales vías de acceso al sector, el servicio de transporte y la frecuencia de este, además si es municipal, intermunicipal o interdepartamental.

ÍTEMS	DESCRIPCIÓN
(v) Reglamentación urbanística vigente	Definida según el Acuerdo Municipal Vigente- y Aplicable para el Predio en particular. En caso de presentar diferencia entre el certificado de uso del suelo y los correspondientes EOT, PBOT, POT, se debe solicitar aclaración a las oficinas competentes, según sea el caso así: - 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.
(vi) Descripción del área objeto de valoración.	(1) Ubicación (2) Área del terreno: indicar área total del predio, el área requerida por el proyecto y el área sobrante. Lo anterior en metros cuadrados. (3) Linderos (4) Vías de acceso al Predio (5) Servicios públicos. (6) 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. (7) Áreas construidas (8) Características de las unidades de construcción (materiales, destinación, edad y estado de conservación) (9) Características de los Anexos constructivos. (materiales, destinación, edad y estado de conservación vida útil) (10) Descripción de Cultivos y Especies Vegetales.
(vii) Métodos valuatorios.	Los cuales 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 art. 9 de la resolución 620 de 2008, bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.
(ix) Memoria de cálculos y /o soportes de los valores obtenidos para los valores unitarios	del terreno, construcciones, cultivos mediante el uso de metodologías de desarrollo matemático y/o estadístico del método o métodos seleccionados
(x) Resultado de Avalúo Comercial	(valores unitarios de cada uno de los elementos y el valor total del avalúo)
(xi) 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 Avalúos Comerciales, de conformidad al Decreto 1420 de 1998, a la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.

El contratista deberá tener en cuenta para la entrega de los productos solicitados, lo siguiente:

- Se deberá diligenciar la sabana de avalúos en el formato Excel y debe contener como minino la información requerida en la matriz suministrada por la interventoría.
- Los avalúos se entregarán en original y una copia, firmados por el perito valuador, y en caso de ser avalados por Lonja deben ir firmados también por el representante legal.

- Se deberá entregar copia de las tarjetas profesionales y registro abierto de evaluadores de los profesionales que elaboren los productos, así como de quienes los aprueban.
- La entrega en digital de los estudios de títulos, avalúos y fichas prediales se debe realizar en editable archivo Word en versión final aprobada por la interventoría y en PDF en versión final con la firma de los profesionales respectivos que elaboraron cada uno de los productos y de quien lo aprobó por parte de la interventoría; los archivo en digital deberán ser digitalizados individualmente en formato PDF y nombrados de conformidad al siguiente protocolo.

	NOMBRE DEL DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN	ARCHIVO DIGITAL
1	AVALÚO COMERCIAL	Informe de avalúo	AV_COM_ID_FMI.PDF
2	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	Documento que certifica el uso del suelo, emitido por la oficina municipal encargada.	CERT_USO_ID_FMI.PDF
3	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	Documento que contiene la tradición del inmueble, emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.	ID_FMI.PDF
4	TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN	Documento que soporta la titularidad, posesión u ocupación del predio objeto de estudio: Escritura (EP), Sentencia(SEN), Resoluciones(RES), Promesa de compraventa(PC), Carta Venta(CV).	ADQ_EP_NRO_FECHA_NOT_NRO_CIRCULO_ID.PDF
5	TÍTULO(S) DE GRAVÁMENES, LIMITACIONES O AFECTACIONES.	Documento que soporte el gravamen, la limitación o la afectación del predio objeto de estudio: Hipoteca HIPO, Servidumbre SER, Afectaciones AFT. Escritura (EP), Sentencia(SEN), Resoluciones(RES).	HIP_EP_NRO_FECHA_NOT_NRO_CIRCULO_ID.PDF
6	ESTUDIO DE TÍTULOS	Estudio de títulos del predio	EST_TIT_ID_FMI.PDF
7	CERTIFICADO EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LAS PERSONAS JURÍDICAS	Documento soporte de la existencia y representación legal de las personas jurídicas.	CERT_ER_ID_FMI.PDF
8	ESTADO DE CUENTA DEL IMPUESTO PREDIAL	Documento soporte del estado de cuenta del pago del impuesto predial.	RECIBO_PRED_ID_FMI.PDF
9	COMUNICACIONES RADICADAS EN LAS ORIP, IGAC, URT Y SOLICITUD DE CERTIFICACIONES DE USO DEL SUELO.	Radicado de solicitudes.	RAD_ORIP_CIUDAD_FECHA_ID.PDF RAD_ORIP_CIUDAD_FECHA_ID.PDF RAD_IGAC_TERRITORIAL_FECHA_ID.PDF RAD_URT_FECHA RAD_ CERT_USO_ID_FMI.PDF
10	RESPUESTAS A LOS RADICADOS EN LAS ORIP, IGAC Y URT .	Respuestas de las solicitudes.	RTA_URT_FECHA RTA_ORIP_CIUDAD_FECHA_ID.PDF RTA_ORIP_CIUDAD_FECHA_ID.PDF RTA_IGAC_TERRITORIAL _FECHA_ID.PDF
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO (OBLIGATORIO)	Se almacenará el registro fotográfico, de acuerdo con el formato anexo(Formato_Registro_Fotográfico.xls), el cual tiene por hoja un total de 6 fotografías, en caso de contener más, agregar en hojas adicionales.	REG_FOTOG_ID_FMI.PDF
12	OTROS DOCUMENTOS	Documentos adicionales que no se encuentran incluidos en las anteriores categorías	NOMBRE_DOC_ID_FMI.PDF
13	FICHA PREDIAL	Fichas Prediales	FICHA_ID_FMI.PDF
14	PLANO PREDIAL	Planos prediales	PLANO_ID_FMI.PDF

Nota: ID significa: Identificación del predio - .PDF significa que los archivos deben estar en PDF

- Organizar y entregar una carpeta individual por cada inmueble, identificada con el número predial pre-liminar, el nombre del proyecto y logos de las Entidades, a la que se incorporará los documentos soportes para el Estudio de títulos y los avalúos en orden descendente, es decir, del más antiguo al más reciente y serán debidamente foliados.
- Presentar Informe predial del proyecto.
- Realizar todas las consultas en virtud de la debida diligencia.

NOTA: Es de resaltar que se debe cumplir a cabalidad con el Acuerdo Único 045 de 2017 del Sistema General de Regalías, ajustado por el Acuerdo 052 de 2018, y demás normas que la(s) modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen, en especial el artículo 4.1.2.1.4. Requisitos generales adicionales para proyectos de inversión que incluyan como uno de sus componentes la compra de predios.

Aquellos proyectos de inversión en fase de FACTIBILIDAD, que incluyan como uno de sus componentes la compra de predios, además de los requisitos generales aplicables, deben presentar los siguientes:

1. Plano de localización.
2. Estudio de alternativas de los predios, en el cual se identifique y sustente técnica, jurídica y financieramente la selección de los predios a comprar.
3. El certificado de que trata el numeral 4 del artículo 4.1.2.1.1 del presente Acuerdo debe además especificar usos, tratamiento, índices de ocupación y construcción aplicable a los predios seleccionados.
4. Avalúo comercial de los predios seleccionados elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por persona natural o jurídica competente.
5. Estudio de títulos donde se demuestre que el predio está libre de cualquier tipo de gravamen o limitación a la propiedad para llevar a cabo la compra. Estudio de títulos tratándose de proyectos de infraestructura de transporte cuya adquisición de inmuebles se prevea mediante saneamiento automático por los motivos de utilidad pública e interés social en el marco de la Ley 1682 de 2013. Parágrafo. No se podrán financiar proyectos cuyo único componente sea la compra de predios.

2. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO PARA LA EJECUCIÓN

Garantizar el personal necesario y capacitado para cumplir cabalmente con el objeto contractual, garantizando su dedicación mínima y la disponibilidad de cada integrante y cuando sea requerido por el contratante.