ANEXO TÉCNICO No 2

ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR LA ELABORACION INSUMOS PARA EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN PREDIAL DEL PROYECTO TRANSVERSAL DE LA MACARENA – DEPARTAMENTO DEL META, CONVENIO No.200925

GLOSARIO

DE LA GESTIÓN PREDIAL

ÁREA REMANENTE[1]: Se refiere a la porción de un predio resultante de la diferencia entre el área total del predio y el área requerida para el Proyecto.

ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE[2]: Se refiere a aquella área de un predio, superior a la necesaria para el proyecto, en la que se establezca su no desarrollabilidad *"…para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, planes, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social",* que podrán ser adquirida Ley 1682 de 2013 de Infraestructura, Artículo 33.

ÁREA REQUERIDA[3]: Es la parte del predio (parcial o total) necesaria para la ejecución del Proyecto, determinada en la ficha y el plano predial, que será objeto de adquisición a través del procedimiento establecido

AVALÚO COMERCIAL, TIPO CORPORATIVO[4]: Es la determinación económica del valor de un bien inmueble mediante el uso de técnicas analíticas, discernimiento profesional y análisis de los factores que intervienen en la determinación del valor comercial del terreno, las construcciones, mejoras, anexos, especies y/o elementos permanentes que se encuentren en las franjas de terreno requeridas para el desarrollo de las obras viales**.**

En virtud de lo previsto por la ley 1682 de 2013, lo realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.[5]

El Avalúo Comercia, tipo Corporativo, es aquél que debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito avaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de avaluador conforme se establece en la citada Ley 1673 o en las normas que la

[1] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[2] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[3] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[4] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[5] Ley 1682 de 2013

complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional avaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998. [6]

CONSTRUCCIÓN:[7] Se refiere a la unión de materiales adheridos al terreno con carácter permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyen. (Resolución IGAC 070 de 2011).

CRONOGRAMA DE ADQUISICIÓN PREDIAL:[8] Corresponde a la herramienta de planeación, elaborada por el Contratista y aprobada por la Supervisión del contrato y el INVIAS, que se debe estar ajustado al término de ejecución del contrato, y en el cual debe indicarse las actividades a realizar y los tiempos y fechas en las que se realizaran las actividades y se entregaran los productos contratados y el porcentaje de permanencia de los profesionales prediales en el proyecto. 2.9

DIAGNÓSTICO PREDIAL:[9] Investigación de tipo catastral y jurídica adelantada sobre los predios localizados en el área de afectación del proyecto vial, conducente a determinar la correspondencia entre la afectación física y la titularidad de los predios a intervenir.

DIAGNOSTICO JURÍDICO:[10] Es el documento que se elabora para determinar quién es el propietario de las mejoras a adquirir y debe estar soportado con el reconocimiento por escrito del mejoratario del predio y/o la certificación de la Junta de Acción Comunal y/o contrato de compraventa de mejoras y/o escrituras públicas y/o declaraciones extra-proceso y/o certificación expedida por autoridades municipales, entre otras.

DERECHO DE VÍA:[11] Se define como la franja de terreno por donde se proyecta la infraestructura vial y que se requiere para el uso adecuado de una vía y sus servicios auxiliares. Incluye el ancho mínimo utilizable: zona de retiro o aislamiento y el corredor de vía o ancho de zona de carretera. Se puede denominar derecho de vía siempre y cuando se hayan adquirido y cuente con el justo título que así lo acredite.

ESTUDIO DE TÍTULOS:[12] Es el análisis de la situación jurídica y la tradición del inmueble, encaminado a determinar quién es el dueño actual del inmueble, la existencia de posibles gravámenes, tales como, hipotecas, administraciones, afectación a vivienda familiar y embargos, mediante una revisión al certificado de libertad y tradición y a las escrituras antecedentes (para el caso de INVIAS desde 20 años de tradición o un tiempo mayor si es necesario), logrando establecer si quien prometerá hacer la transferencia de la propiedad, tiene en su momento dicho derecho para transferirlo íntegramente.

---

[6] https://www.ani.gov.co/glosario/avaluo-comercial-corporativo
[7] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[8] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[9] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[10] https://www.covipacifico.co/gestion-socio-predial
[11] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[12] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS

FICHA PREDIAL:[13] Es el documento de carácter técnico y jurídico en el que se registra la información específica de cada una de las franjas de terreno requeridas para la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte; este documento está integrado por dos componentes:

- **COMPONENTE TÉCNICO**. Es el documento en el que se consigna la información jurídica, catastral y física del predio, determinando su área y la que será objeto de compra (en metros cuadrados m² o hectáreas Ha), describiendo detalladamente el contenido de dicha área afectada: construcciones, mejoras y/o especies vegetales o agrícolas (cultivos).

- **COMPONENTE CARTOGRÁFICO**. Es el documento cartográfico, ajustado al sistema de coordenadas geográficas (GSS_Magna) y sistema de coordenadas proyectadas, referidas al sistema de origen de la proyección de Gauss-Krüger para Colombia y a las normas cartográficas pertinentes, que permite identificar el área, ubicación, linderos, construcciones y detalles de las franjas de terreno requeridas de acuerdo al diseño definitivo aprobado por la Interventoría.

GESTIÓN PREDIAL:[14] Es el procedimiento conducente a la adquisición, por parte del Gobierno Nacional - Instituto Nacional de Vías o quién este encomiende, de las franjas de terreno necesarias para la construcción de proyectos viales, que comprende las siguientes actividades: elaboración de fichas prediales, estudios de títulos, práctica de avalúos y enajenación voluntaria directa o expropiación administrativa o judicial de los predios requeridos.

INVENTARIO PREDIAL:[15] Corresponde al listado de los Predios que habrán de ser adquiridos para la ejecución del Proyecto que en todo caso deberán permitir el desarrollo de las Intervenciones en el Corredor del Proyecto. Los Predios del Inventario Predial deberán ser identificados plenamente con el número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, nomenclatura predial y nombre del propietario. Cada uno de los Predios recibirá un código consecutivo de identificación para efectos de la Gestión Predial.

INSUMOS PREDIALES:[16] Es el conjunto de documentos que se elaboran en desarrollo de la Gestión Predial y soportan el proceso de Adquisición Predial, se citan entre otros:

- Diagnóstico Predial
- Informe general del sector
- Tira Topográfica
- Ficha Predial
- Estudio de Títulos
- Diagnostico Jurídico
- Avalúo
- Permiso de Intervención

[13] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[14] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[15] https://www.ani.gov.co/sites/default/files/hiring/16233/2577//apendice-7-tecnico-gestion-predial.pdf
[16] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS

- Solicitud de aclaración de cabida y linderos
- Sabana Predial
- Folios de matrícula inmobiliaria

INVESTIGACIÓN CATASTRAL: Es el informe correspondiente a la investigación preliminar de la situación jurídica y catastral de los predios que deberán ser adquiridos para la ejecución del contrato de obra.

La Información catastral y de registro de los predios que conforman el Inventario Predial debe incluir:

- Avalúo Catastral
- Información de la norma de uso del suelo, permitido y potencial, de las áreas requeridas por el Proyecto, determinada en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), los Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) o el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de los municipios. Con fundamento en esta información, y las normas aplicables, el Contratista identificara las restricciones a las que están sometidos los predios que forman parte del Inventario Predial.
- Información sobre licencias urbanísticas (urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención y ocupación del espacio público) y planes parciales que involucren o afecten los predios contenidos en el Inventario.
- Definición preliminar del número de fichas prediales.
- Identificación preliminar de la situación jurídica de cada predio (propiedad, posesión, tenencia, etc.).

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:[17] **El** levantamiento topográfico es la primera fase del estudio técnico y descriptivo de un terreno. Se trata de examinar la superficie cuidadosamente teniendo en cuenta las características físicas, geográficas y geológicas del terreno, pero también las alteraciones existentes en el terreno y que se deban a la intervención del hombre (construcción de taludes, excavaciones, canteras…).

LINDERO[18]**:** La palabra lindero significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ O LONJA:[19] Son las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. (Art. 9 Decreto 1420 de 1998).

[17] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[18] http://www.enciclopedia-juridica.com/d/linderos/linderos.htm
[19] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS

PLANO PREDIAL[20]**:** Es el documento gráfico elaborado a partir de los planos de diseño, en el que se representa el área objeto de adquisición incluyendo, entre otros, las construcciones, cultivos y/o especies vegetales y las coordenadas que delimitan el área requerida.

RONDA HIDRÁULICA - RONDA DE RIO:[21] **D**e conformidad con el Decreto 2811 de 1974, se entiende como una franja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta (30) metros de ancho.

SABANA PREDIAL:[22] Es una herramienta de control y seguimiento a la Gestión y Adquisición Predial, de obligatorio diligenciamiento, que condensa en el formato establecido por INVIAS la información relacionada con los insumos prediales y la adquisición de los predios, detallando la información contenida en los documentos (insumos prediales y demás documentos que los soportan). Dicha herramienta permite analizar los cambios en los predios, el avance del proceso, y establecer acciones para hacer más eficiente la gestión predial, en el contexto de las obligaciones contractuales, las directrices técnicas, la normatividad vigente y la dinámica del proceso

TIRA TOPOGRÁFICA:[23] Corresponde a los planos en planta en los que se identifican los predios requeridos, los linderos prediales, vías, corrientes de agua, rondas de río y cuerpos de agua, sitios de interés y otros detalles relacionados con los predios y su entorno; sobre estos se localiza el eje de la vía, con los elementos geométricos en planta, el abscisado del proyecto y el ancho de vía requerido, es decir, el corredor vial del proyecto.

[20] https://metroplus.gov.co/wp-content/uploads/2018/08/Manual-de-Adquisici%C3%B3n-Predial.pdf
[21] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[22] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS
[23] APÉNDICE PROCESO DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, VERSIÓN 2020 – INVIAS