FICHA TÉCNICA

OBJETO: «REALIZAR ESTUDIO DE TÍTULOS, GESTIÓN PREDIAL Y AVALÚOS CORPORATIVOS DE LOS PREDIOS DE INTERÉS HÍDRICO CON OPCIÓN DE COMPRA POR PARTE DEL MUNICIPIO DE SESQUILÉ, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY 99 DE 1993 PARA LA VIGENCIA 2026.»

En lo referente a los insumos técnicos para la adquisición de predios —tales como estudios de títulos, levantamientos topográficos y avalúos corporativos— se acoge lo dispuesto por la **Resolución 471 de 2020 del IGAC**, mediante la cual se adoptan los lineamientos técnicos generales para la producción cartográfica oficial, la cual fue **modificada por las Resoluciones 529 de 2020 y 197 de 2022**, que introdujeron ajustes sobre lineamientos técnicos, proyección cartográfica, niveles de detalle y parámetros de precisión

- **Sobre el estudio de títulos:** Debe elaborarse con el análisis y aporte de los títulos que soportan la tradición de los predios, con observancia de lo ordenado en el artículo 107 de la Ley 99 de 1993 y el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para los casos del artículo 83 del Decreto 2811 de 1974, como mínimo debe revisarse hasta 1974. Si el folio que identifica el predio objeto de estudio no permite establecer antecedentes registrales, debe revisarse el folio (s) matriz verificando que no sean BALDÍOS DEL ESTADO.
- **Avalúos corporativos:** Avalúo corporativo deberá ser contratado por el ente territorial y elaborado por el IGAC o la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes de conformidad lo normado en el Decreto 1420 de 1998, (especialmente en los artículos 22 y 30), Decreto 422 de 2000 y en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normas que lo modifiquen y los lineamientos técnicos indicados por la CAR.
- **Levantamientos topográficos:** Para su elaboración se aplicarán los criterios técnicos establecidos en la Resolución 471 de 2020 del IGAC, "*Por la cual se adoptan los lineamientos técnicos generales para la producción cartográfica oficial"*, modificada por las Resoluciones 529 de 2020 y 197 de 2022, el presente estudio previo acoge los parámetros técnicos actualizados en materia de lineamientos generales, niveles de detalle y especificaciones cartográficas, garantizando así la observancia de la normativa vigente en esta materia**.**

CONDICIONES DE ENTREGA

En lo referente a los insumos técnicos para la adquisición de predios —tales como estudios de títulos, levantamientos topográficos y avalúos corporativos— se acoge lo dispuesto por la **Resolución 471 de 2020 del IGAC**, mediante la cual se adoptan los lineamientos técnicos generales para la producción cartográfica oficial, la cual

Carrera 6 No. 5 – 19 Teléfono: 3112257770 e-mail: ventanillaunica@sesquile-cundinamarca.gov.co
Sitio web www.sesquile-cundinamarca.gov.co - Código Postal 251050

fue **modificada por las Resoluciones 529 de 2020 y 197 de 2022**, que introdujeron ajustes sobre lineamientos técnicos, proyección cartográfica, niveles de detalle y parámetros de precisión.

ACTVIDADES DE CAMPO:

1. Evaluación de la red y exploración de vértices.
2. Posicionamiento de GNSS.
3. Levantamientos topográficos planimétrico y altimétricos.
4. Cálculos de los levantamientos.
5. Control de calidad.
6. Los levantamientos topográficos de los predios, referenciados a la red MAGNASIR-GAS, incluyendo:
7. Presentación de la estructura digital de la información según especificaciones IGAC
8. Puntos de linderos y perímetro del predio con la precisión requerida.
9. Datos crudos RINEX, carteras de campo, carteras de cálculo, informe de la precisión de los puntos del perímetro predial, plano en formatos CAD y PDF, áreas calculadas, redacción técnica de linderos y listado de coordenadas.
10. Registro fotográfico.
11. Materialización y georreferenciación de los puntos para amarre de los levantamientos topográficos de los predios.
12. Utilización de equipos que cumplan con las especificaciones técnicas del IGAC, tales como equipos GPS de doble frecuencia y estaciones totales.
13. Los trabajos topográficos se entregarán en medio digital y análogo.

INFORME DE AVALÚOS:

- Solicitud de documentación de los predios (escritura, certificado de libertad, paz y salvo municipal, certificado especial de catastro).
- Con el abogado realizar estudio de títulos de cada uno de los predios.
- Realizar visita técnica a cada uno de los predios.
- Hacer estudio comercial de predios de la zona de influencia para cálculo comercial de los predios.
- Realización y entrega de avalúos corporativos.

Para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual y el cumplimiento de los productos y actividades requeridas, el contratista deberá contar con el siguiente equipo mínimo de trabajo:

CARGO	ACTIVIDADES A REALIZAR	CANTIDAD
Director de Gestión Predial	Dirigir, coordinar y supervisar la ejecución técnica, administrativa y operativa del contrato; planificar y controlar las actividades de estudios	1

Carrera 6 No. 5 – 19 Teléfono: 3112257770 e-mail: ventanillaunica@sesquile-cundinamarca.gov.co
Sitio web www.sesquile-cundinamarca.gov.co - Código Postal 251050

	de títulos, gestión predial y avalúos corporativos; consolidar y validar los productos entregables; garantizar el cumplimiento de los cronogramas, especificaciones técnicas y obligaciones contractuales; y servir como enlace entre el contratista y la supervisión del contrato.	
Avaluador de Predios Ambientales	Realizar la inspección técnica de los predios de interés hídrico; recopilar y analizar información física, ambiental, jurídica y catastral; desarrollar investigaciones y análisis de mercado; elaborar los avalúos corporativos conforme a la normatividad vigente y metodologías valuatorias aplicables; emitir los informes técnicos de avalúo y participar en los procesos de sustentación y aprobación de los mismos.	1
Topógrafo	Realizar visitas de campo y levantamientos topográficos de los predios objeto de estudio; efectuar georreferenciación, localización y verificación de linderos; elaborar planos topográficos, cálculos de áreas y demás productos cartográficos requeridos; identificar posibles inconsistencias entre la información física y documental de los inmuebles; y suministrar la información técnica necesaria para los estudios prediales y avalúos.	1
Abogado	Realizar los estudios de títulos de los predios objeto del contrato; verificar la tradición, titularidad, gravámenes, limitaciones al dominio, afectaciones, servidumbres y demás situaciones jurídicas que recaigan sobre los inmuebles; revisar y analizar la documentación registral y catastral; emitir conceptos jurídicos sobre la viabilidad de adquisición de los predios; apoyar las actividades de negociación y gestión predial; y elaborar los informes jurídicos correspondientes.	1
Profesional Administrativo	Apoyar la recopilación, organización, sistematización y archivo de la documentación técnica, jurídica, catastral y administrativa; administrar las bases de datos e inventarios prediales; realizar seguimiento documental a los expedientes de cada predio; apoyar la elaboración de informes, actas y reportes de	1

Carrera 6 No. 5 – 19 Teléfono: 3112257770 e-mail: ventanillaunica@sesquile-cundinamarca.gov.co
Sitio web www.sesquile-cundinamarca.gov.co - Código Postal 251050

	avance; coordinar aspectos logísticos de las visitas y reuniones; y apoyar la consolidación y entrega de los productos contractuales.	

-Avalúos Comerciales:

TABLA DE VALORES URBANO, POR AREA DE METRO CUADRADO		
ITEM	**ÁREA (m²) DESDE**	**HASTA**
1	0,01	3000
2	3000,01	5000
3	5000,01	20.000
4	20.000,01	50.000
5	50.000,01	100.000
6	100.000,01	300.000
7	300.000,01	500.000
8	500.000,01	En adelante

TABLA DE VALORES RURAL, POR AREA DE METRO CUADRADO		
ITEM	**ÁREA (m²) DESDE**	**HASTA**
1	0,01	3.000
2	3.000,01	5.000
3	5.000,01	20.000
4	20.000,01	50.000
5	50.000,01	100.000
6	100.000,01	300.000
7	300.000,01	500.000
8	500.000,01	En adelante

-Levantamientos Topográficos:

TARIFAS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS POR ÁREA Ha - URBANO		
ITEM	**AREA (Ha) DESDE**	**HASTA**
1	1,00	3
2	3,10	6

Carrera 6 No. 5 – 19 Teléfono: 3112257770 e-mail: ventanillaunica@sesquile-cundinamarca.gov.co
Sitio web www.sesquile-cundinamarca.gov.co - Código Postal 251050

3	6,10	9
4	9,10	10,5

TARIFAS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS POR ÁREA Ha - RURAL		
ITEM	**AREA (Ha) DESDE**	**HASTA**
1	1,00	3
2	3,10	6
3	6,10	9
4	9,10	10,5

JUAN MIGUEL ATUESTA GUZMAN
Secretaria de competitividad, desarrollo económico y ambiental.

Los siguientes funcionarios con nuestro visto bueno, declaramos que hemos revisado detenidamente el contenido del presente documento, lo encontramos ajustado a las disposiciones legales, técnicas, administrativas y financieras y asumimos cualquier responsabilidad por su contenido dentro del marco de nuestra competencia.

Componente técnico	**Nombres y Apellidos**	**En calidad de**	**Firma**
Elaboró	Javier Felipe Rodríguez Velasquez	Contratista oficina de competitividad, desarrollo económico y ambiental.	
Revisó	Juan Miguel Atuesta Guzman	Secretario de competitividad, desarrollo económico y ambiental	
Aprobó	Juan Miguel Atuesta Guzman	Secretario de competitividad, desarrollo económico y ambiental	

Archivo. 103.1500. Serie Documental/ Oficina de Contratación/Contratos