ANEXO TECNICO PREDIAL
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL
FASE II

AFECTACIÓN PREDIAL

1. OBJETIVOS Y ALCANCE

2. CARACTERIZACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

2.1. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS REQUERIDAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DEL PROYECTO

2.2. INFORMACIÓN CATASTRAL.

2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA.
2.3.1. Mercado inmobiliario.
2.3.2. Acción urbanística.
2.3.3. Plan de desarrollo y Concentración de la propiedad.

2.4. INFORMACIÓN JURÍDICA
2.4.1. Información Jurídico catastral
2.4.2. Inventario de entidades.
2.4.3. Naturaleza del predio

3. ANÁLISIS ECONÓMICO

4. DEFINICIÓN DE LA ESTRATÉGIA
4.1. Identificación de Riesgos.

5. ENTREGABLES
6. INSUMOS REQUERIDOS
7. PERFIL Y FUNCIONES DE LOS PROFESIONALES
7.1. Especialista Técnico Predial
7.2. Especialista Jurídico Predial
7.3. Especialista Valuatorio
7.4. Funciones de los profesionales prediales

OBJETIVOS Y ALCANCES

Objetivos

1. Identificar la afectación de los predios como consecuencia del desarrollo del trazado definitivo.
2. Describir el tipo de zona en la cual se desarrollará la alternativa a partir del análisis territorial y normas de jerarquía superior.
3. Diagnosticar la posesión y la identificación física de la alternativa a partir de la revisión de registros 1 y 2, certificados de tradición y libertad y demás documentos analizados.
4. Cuantificar los costos estimados de gestión y adquisición para la alternativa seleccionada, a partir de la elaboración de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
5. Diseñar una estrategia de adquisición predial de acuerdo con las características propias del proyecto e Identificar y clasificar las amenazas al proceso de adquisición predial.
6. Elaborar los insumos necesarios que permitan cumplir con los lineamientos prediales establecidos en el decreto 2729 de 2012 desde el componente, cartográfico, económico y predial con sus respectivos avalúos de referencia.

Alcance

Formular un diagnóstico sobre la interacción entre las alternativas viales y el territorio de tal manera que se Identifiquen los usos del suelo y la dinámica de desarrollo a lo largo de cada uno de los corredores viales analizados, las características físicas y jurídicas del territorio, la información catastral disponible y la estimación del valor de los terrenos para su posible adquisición. Así mismo, la incidencia y el impacto sobre la infraestructura existente o proyectada, toda vez que el resultado de los productos elaborados en el presente volumen darán cumplimiento a lo establecido en el decreto 2729 de 2012 “Por el cual se reglamenta el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social” o por las normas que lo complemente, sustituya o modifique.

CARACTERIZACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

1.1. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS REQUERIDAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DEL PROYECTO

El estudio predial catastral se inicia con la obtención de los diseños definitivos de las obras viales, que son la base para la elaboración del Plano General de Afectación Predial o tiras prediales.

Definidos los anchos mínimos de la vía, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1228 del 16 de Julio del 2.008 y decreto reglamentario 2676 de 2010, de conformidad con los diseños y el alcance físico de la obra, para definir el ancho del corredor vial y peatonal requerido por el proyecto.

Se debe realizar una identificación de los predios requeridos para el desarrollo del proyecto, (trazado predial en imágenes de satélite o de sensores remotos) con base en la información del IGAC, catastros descentralizados o gestores catastrales. Esta información deberá ser procesada y entregada en formato físico y magnético en los formatos establecidos por el Invias a través de cartografía y documento soporte del censo obtenido.

Se debe solicitar copia de las planchas catastrales para superponer con los planos de predios que se afectan con el proyecto, indagar el estado de actualización de la información catastral y de registro para aquellos predios afectados.

Determinar la franja requerida total de afectación predial, con la respectiva ubicación de áreas por cada zona homogénea específica y estimar, sobre dicha franja, el inventario predial o identificación de cada área de los predios dentro de la franja. Para la realización de las zonas homogéneas específicas, es importante partir de los estudios de zonas homogéneas existentes, pero profundizar en criterios para minimizar esas zonas homogéneas y hacerlas comparables con la realidad de la adquisición predial, de tal manera que se involucren variables entre otras como pendiente y tipo de terreno, uso del suelo, densidad de mejoras y construcciones, complejidades sociales o prediales, críticas o de riesgo, posibles valorizaciones o desarrollos futuros, etc.

A partir de la información predial obtenida identificar las unidades constructivas existentes sin tener un contacto directo con los habitantes de la zona con el fin de establecer un censo preliminar de unidades constructivas y minimizar la expectativa

que genera la construcción de una obra nueva, además de posibles mejoras existentes, se debe incluir la identificación catastral y jurídica de los mismos.

Se deberá tener en cuenta en la elaboración de dichos insumos que estos se deberán incorporar en un sistema de información geográfica SIG, ajustado al sistema de coordenadas oficial vigente a la fecha y todas las consideraciones técnicas para la elaboración de planos de acuerdo con los requerimientos exigidos por el Instituto. El consultor deberá basarse en los diseños, alcances y las prioridades definidas en el proyecto y establecidos por el INVIAS vigentes a la fecha de elaboración de los contratos.

1.2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Caracterizar y clasificar con base en la metodología *Corine Land Cover,* el uso y cobertura de La Tierra a través del uso imágenes de resolución media para el área de estudio a un nivel semidetallado, es decir escala 1:25000

Actualizar o realizar la Identificación y cuantificación de los predios para la alternativa seleccionada, realizada en los estudios previos o antecedentes que tenga el proyecto. Se debe relacionar las mutaciones que hayan tenido los predios a partir de la revisión de las planchas catastrales actuales, registros 1 y 2, certificados catastrales, la información de los catastros descentralizados, gestores catastrales o quien haga sus veces.

Suministrar la información catastral en términos de cartografía básica, temática, imágenes de satélite, fotografías aéreas, vigencia de la actualización o formación catastral, que evidencie los cambios encontrados por el consultor.

Se deberá tener en cuenta en la elaboración de dichos insumos que estos se deberán incorporar en un sistema de información geográfica SIG, ajustado al sistema de coordenadas oficial vigente a la fecha y todas las consideraciones técnicas para la elaboración de planos de acuerdo con los requerimientos exigidos por el Instituto.

Con el levantamiento topográfico desarrollado en el estudio topográfico del requerimiento técnico del contrato de consultoría se deberá tomar como referencia el resultado final de los archivos generados ya sea DEM, DTM, DSM, Nube de puntos, GSD, Fotomosaico entre otros como producto final del levantamiento en DRONE o imágenes LIDAR a fin de generar los siguientes insumos:

- Restitución de los archivos, a fin de establecer las coberturas evidenciadas en el corredor, mejoras y linderos de los predios que permitan cumplir con el objetivo del volumen predial del estudio.

- Identificación predial delimitada de acuerdo con lo establecido por el decreto 2729 de 2012 art 3 que cita puntualmente: “Por el cual se reglamenta el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social” o por las normas que lo modifiquen sustituyan, deroguen o complementen.

- Los planos y la cartografía en la escala definida dentro del decreto mencionado o por la normatividad que lo modifique, sustituya, derogue o complemente.

La información será entregada mediante archivos editables, y shapefiles según corresponda.

1.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA

1.3.1. ELABORACIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS

De acuerdo con la resolución 070 de fecha del 04 de febrero de 2011 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se definen las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de la siguiente manera:

ARTÍCULO 51. Zonas homogéneas físicas. - Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

ARTÍCULO 52. Zonas homogéneas geoeconómicas. Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Teniendo como referencia las definiciones de las zonas homogéneas se deberá realizar el estudio correspondiente tomando como base las *zonas homogéneas físicas* generadas por las autoridades catastrales pertinentes ya sea el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) los catastros descentralizados o los gestores

catastrales respectivos, esta información deberá ser ajustada para la zona objeto de estudio y verificado con la información en la visita técnica.

Para el caso de la elaboración de las zonas homogéneas físicas **(ZHF)** se debe emplear la metodología utilizada por el IGAC tomando como base la codificación de las variables y la presentación de los insumos, respetando el siguiente orden al momento de analizar cada una de las variables.

1. ÁREAS HOMOGENEAS DE TIERRA	*Unidades climáticas*	*Topografía*	*Clase agrologica*
2. NORMA DE USO DEL SUELO	*Actividad y/o tratamiento de acuerdo con el documento de Ordenamiento Territorial*		
3. USO ACTUAL DEL SUELO	*Actividad evidenciada al momento de realizar la visita de acuerdo con la tipificación establecida por el IGAC*		
4. INFLUENCIA DE LAS VÍAS	*Descripción de tipos de vías de acuerdo con el manual establecido por el IGAC*		
5. DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES PERMANENTES	*Existencia de fuentes de aguas superficiales permanentes y su clasificación de acuerdo con el manual*		

	de elaboración de zonas del IGAC		

Se aclara que dicha información debe ser entregada en formato shapefile y la clasificación y codificación de cada una de las variables será de acuerdo con lo establecido en el manual de elaboración de zonas del IGAC y los datos observados en campo, al terminar este proceso se deberán crear polígonos como resultado de la intersección de las variables analizadas con la siguiente codificación:

EJEMPLO:

1 2 3

4 5

ÁREAS HOMOGENEAS DE TIERRA							DISPONIBILIDAD DE AGUAS		INFLUENCIA DE VIAS			USO ACTUAL DEL SUELO		NORMATIVIDAD PBOT		CODIGO ZONA
ZONA CLIMATICA	CODIGO	CLASE_AGR	UNIDAD AGRO	CODIGO	TOPOGRAFÍA	CODIGO	AGUAS	CODIGO	ESTADO	CLASIFICACIÓN	CODIGO	USO ACTUAL	CODIGO	NORMA	CODIGO	COD_ZHF
Medio húmedo	1	IIIec	TBbc1	1	Plano	1	Suficientes	1	Vias Buenas	Pavimentada dos o mas vias	1	Condiciones especiales	4	Uso Rural	5	1111145

1

ÁREAS HOMOGENEAS DE TIERRA						
ZONA CLIMATICA	CODIGO	CLASE_AGR	UNIDAD AGRO	CODIGO	TOPOGRAFÍA	CODIGO
Medio húmedo	1	IIIec	TBbc1	1	Plano	1

2

DISPONIBILIDAD DE AGUAS	
AGUAS	CODIGO
Suficientes	1

3

INFLUENCIA DE VIAS		
ESTADO	CLASIFICACIÓN	CODIGO
Vias Buenas	Pavimentada dos o mas vias	1

4

USO ACTUAL DEL SUELO	
USO ACTUAL	CODIGO
Condiciones especiales	4

5

NORMATIVIDAD PBOT	
NORMA	CODIGO
Uso Rural	5

5

CODIGO ZONA
COD_ZHF
1111145

Así mismo se debe aplicar el mismo procedimiento para las zonas homogéneas físicas urbanas aclarando que el documento base para la codificación será el manual de elaboración de zonas homogéneas del IGAC.

Como se indicó al inicio de este capítulo las zonas homogéneas geoeconómicas se derivan de las zonas homogéneas físicas, de esta forma se debe entregar la información en formato shapefile de los polígonos finales de la siguiente manera:

EJEMPLO:

CORREDOR VIAL_____ MUNICIPIO_____ DEPARTAMENTO_____						
TIPO DE SUELO	**CÓDIGO**	**ZONA ECONÓMICA**	**CÓDIGO**	**UNIDAD DE MEDIDA**	**VALOR DE TERRENO**	**CONVENCIÓN**
URBANO/RURAL (SUBURBANO)/EXPANSIÓN URBANA	1/2/3	1/2/3…..N	1/2/3….N	Ha/m2	$_____–	COLOR APLICADO AL POLÍGONO GENERA

						DO POR ZHG

La estimación de cada una de las zonas debe estar soportada mediante mercado inmobiliario ya sea por investigación directa o indirecta y utilizando los métodos establecidos en la resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008 con sus respectivos soportes.

Para comprobar la elaboración correcta de las zonas se deberá realizar dos (2) avalúos puntuales por cada zona homogénea geoeconómica generada.

1.3.2. Mercado inmobiliario

Actualizar la base de datos elaborada en los estudios previos o antecedentes referente a presencia de oficinas de finca raíz, agremiaciones de lonja, notarías, bancos, etc., con el fin de establecer un banco de datos de proveedores de valores de mercado inmobiliario en la zona.

1.3.3. Acción urbanística

Apoyándose en el uso de imágenes de satélite o de sensores remotos identificar y actualizar las unidades constructivas existentes sin tener un contacto directo con los habitantes de la zona con el fin de establecer un censo preliminar de unidades constructivas y minimizar la expectativa que genera la construcción de una obra nueva.

Posteriormente deberá traslapar las imágenes obtenidas actualizadas con el trazado definitivo, con el fin de proyectar la afectación predial identificando las áreas de terreno, áreas construidas anexos y cultivos, de esta forma se obtendrá el inventario preliminar de los bienes afectados.

Describir el tipo de zona en la cual se desarrollará la alternativa, clasificar y actualizar los usos del suelo del área susceptible a compra (rural, urbano, expansión), así como la aptitud en cuanto a actividades económicas de los predios afectados, determinar el estado de la zona en cuanto a servicios públicos disponibles.

Identificar los usos del suelo en la alternativa conforme a los planes de ordenamiento territorial (POT, PBOT, EOT). Es importante verificar si se presentan

limitaciones por determinantes de mayor jerarquía en temas ambientales, riesgo, infraestructura, patrimonio, entre otros. Esta información servirá para analizar la caracterización económica de este volumen.

1.3.4. Plan de desarrollo y Concentración de la propiedad.

Analizar los planes, programas y proyectos que tengan alguna injerencia en las áreas donde están localizadas las diferentes alternativas del proyecto y que pueden presentar conflictos con los (EOT, PBOT o POT, según corresponda).

Describir la concentración de la propiedad en los términos de la Unidad Agrícola Familiar y consultar las áreas mínimas de parcelación, subdivisión y loteo establecidas por las oficinas de planeación municipal del corredor objeto de estudio e indicar su principal actividad comercial a nivel rural, urbano y expansión urbana. Identificar si existen agremiaciones agropecuarias en la zona, es decir cómo están organizados los ganaderos y/o agricultores de la zona de influencia.

Esta información deberá contrastarse con el análisis normativo para identificar posibles repercusiones en el proyecto.

1.4. INFORMACIÓN JURÍDICA

1.4.1. Información Jurídico catastral

Consultar y analizar los registros 1 y 2, certificados de Tradición y libertad, bases de datos de la agencia Nacional de tierras, unidad de restitución de tierras, catastros fiscales, documentación en la superintendencia de notariado y registro y demás documentación legal que permita identificar la mayor cantidad de información posible evitando el contacto con los propietarios o poseedores actuales del predio para determinar la titularidad de los predios.

La información recopilada pretenderá identificar el tipo de titular (Identificación del tipo de dueño - privado, nación o baldío), inconvenientes principales respecto a la titularidad y el saneamiento, evaluar si existe alguna condición que obligue al predio a ser expropiado (hipotecas, embargos y otros). Lo anterior permite establecer desde un principio una estrategia de adquisición predial de acuerdo con las características jurídicas de cada uno de los predios a adquirir. Es de aclarar que el Certificado de tradición y libertad tiene una vigencia de 3 meses a partir de la fecha de expedición, por tanto, el diagnóstico jurídico puede presentar variaciones al momento de la adquisición predial.

1.4.2. Inventario de entidades.

Localizar las entidades existentes en el área de estudio con el fin de anticipar las acciones legales ante procesos judiciales tales como juzgados, inspecciones de policía, Notarias, Oficina de registros e instrumentos públicos. La información deberá reflejar la gobernabilidad de la zona y la administración de justicia.

1.4.3. Naturaleza del predio

Establecer a partir de la información analizada la relación jurídica existente entre las personas y el predio, verificación del carácter de la propiedad (PH o NPH), identificación de predios baldíos, fiscales y de uso público y las acciones para los procesos de adquisición predial.

2. ANÁLISIS ECONÓMICO

Identificar y actualizar los costos estimados de la gestión y adquisición predial a partir de la identificación del número de predios de la alternativa establecida con base en los valores del apéndice de la gestión predial vigente a la fecha del estudio y el análisis de adquisición predial aproximado con los valores obtenidos en las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, estimación de áreas de afectación por tipología y cultivos.

El consultor realizará una estimación de valoración de predios de manera sectorizada y siguiendo la normatividad vigente establecida para tal efecto considerando como referencia: (i) la caracterización física y social de los predios, efectuada con anterioridad (ii) los estudios de zonas homogéneas específicas (iii) información de mercado (iv) valores de adquisición de predios con características similares en otros proyectos. Adicionalmente se deberán realizar dentro de cada zona homogénea específica, un muestreo probabilístico de predios para realizar el avalúo de cada uno de ellos, siguiendo lo mencionado anteriormente para la selección de la muestra. Tomará en cuenta otros costos relacionados con la adquisición del predio (impuestos, costos notariales, etc.).

Para las construcciones y anexos, se identificarán tipologías constructivas a las que se les establecerá el valor de reposición con el fin de establecer valores unitarios de las posibles áreas afectadas.

Se debe establecer el valor de establecimiento de los cultivos identificados en los predios a adquirir a partir de la metodología requerida.

3. DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA

El consultor diseñará un cronograma del proceso de gestión y adquisición predial, considerando zonas donde la adquisición de predios podría ser especialmente compleja y/o demorada. Este cronograma de gestión y adquisición predial debe tener una duración máxima del 70% del término total del contrato.

El cronograma del proceso de gestión y adquisición predial deberá incluir los tiempos de gestión del componente jurídico.

Diseño de la estrategia de adquisición predial de acuerdo a las características propias del proyecto a partir de la información recopilada considerando el alcance del proyecto, las características de la zona de interés, los riesgos, el tiempo y el costo desde el punto de vista de la gestión predial.

3.1. Identificación de riesgos:

Identificar y clasificar las amenazas al proceso de adquisición predial y establecer las acciones que prevengan, mitiguen o corrijan ese nivel de amenaza.

Localizar las áreas de mayor y menor riesgo para el proceso de adquisición predial.

Proponer las acciones que permitan agilizar el proceso de adquisición predial mediante la presentación de una estructura desglosada de trabajo que contenga tiempos estimados para cada actividad, recursos y personal necesario y costos.

4. ENTREGABLES

En el desarrollo técnico de este volumen el consultor deberá entregar toda la información solicitada y adicionar información pertinente, procedente y útil, debidamente soportada, que pueda mejorar la alternativa en proceso de gestión y adquisición predial en una fase de construcción.

Se deberá tener en cuenta que la información recopilada se debe incorporar en un sistema de información geográfica SIG, ajustado al sistema de coordenadas oficial vigente a la fecha y todas las consideraciones técnicas para la elaboración de planos de acuerdo con los requerimientos exigidos por el Instituto. El consultor deberá basarse en los diseños, alcances y las prioridades definidas en el proyecto y establecidos por el INVIAS vigentes a la fecha de elaboración de los contratos.

En este SIG, se debe incluir predio a predio el área de compra, con las construcciones y cultivos afectados según la información recopilada y las imágenes de satélite donde se incluye el valor de la gestión y adquisición, según las zonas físicas y geoeconómicas elaboradas.

En la información jurídica se debe indicar: Departamento, municipio, número de predio, tipo de registro, total de registros. Folio de matrícula inmobiliaria y número de identificación catastral. o Nombre del propietario, dirección. Área del terreno,

área construida, características, uso. Otros criterios relevantes como el análisis de la relación catastro-registro y la eventual discrepancia de la información de las áreas. Esta información debe estar relacionada en el documento técnico e incorporada en sistema de información geográfico.

Adicional a esto, deberá entregar un informe de acuerdo con los lineamientos indicados que contenga la siguiente información:

- Resumen técnico predial donde se identifiquen los predios afectados en el proyecto.
- Diagnostico territorial donde se analice de manera transversal los aspectos normativos urbanísticos que puedan afectar el trazado vial tomando como referencia las entidades competentes.
- Diagnóstico jurídico a partir del análisis de los Registros 1 y 2, certificados de tradición y libertad y demás documentos analizados.
- Evaluación económica de la gestión y adquisición predial a partir los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas elaboradas y el apéndice de gestión predial vigente.
- Estrategia de adquisición predial y diagnóstico de riesgos del proceso de gestión predial.
- Conclusiones y observación del análisis que involucre la información catastral histórica contrastada con la obtenida en el análisis realizado y el estudio fotográfico.

5. INSUMOS REQUERIDOS

- Equipos de última generación, (Dron).
- Cámara Digital.
- Vehículo tipo campero o similar, de modelo reciente.
- Equipo de cómputo e impresión de documentos y planos.
- Recursos para consecución de información catastral y jurídica.

6. PERFIL Y FUNCIONES DE LOS PROFESIONALES

6.1. ESPECIALISTA TÉCNICO PREDIAL

El profesional ofrecido para el cargo Profesional Técnico Predial debe acreditar lo siguiente:

1. Ingeniería Civil, Catastral, Transporte y vías del núcleo básico de conocimiento de Ingeniería Civil y afines, Título profesional en Topografía, Título profesional en Arquitectura del núcleo básico de conocimiento de Arquitectura.
2. Contar con un título a nivel de posgrado en áreas a fines con las funciones a desarrollar en la consultoría.
3. Tarjeta profesional vigente o el documento que acredite el ejercicio de la profesión.
4. Deberá contar con experiencia relacionada en gestión predial en proyectos de infraestructura (Procesos de compra predial) para entidades públicas o privadas no menos a (5) años, dicha experiencia para la entidad será contabilizada a partir de la expedición de la tarjeta profesional ó documento que autorice el ejercicio de la profesión a evaluar.

6.2. ESPECIALISTA JURÍDICO PREDIAL

El profesional ofrecido para el cargo Profesional Jurídico Predial debe acreditar lo siguiente:

1. Abogado del núcleo básico de conocimiento en Derecho y afines.
2. Tarjeta profesional vigente o el documento que acredite el ejercicio de la profesión.
3. Contar con un título a nivel de posgrado en derecho civil o áreas afines, derecho administrativo o afines, derecho urbanístico o afines.
4. Deberá contar con experiencia profesional no menor a (5) años y relacionada de (3) años en gestión predial en proyectos de infraestructura (Procesos de

compra predial) para entidades públicas o privadas, dicha experiencia para la entidad será contabilizada a partir de la expedición de la tarjeta profesional ó documento que autorice el ejercicio de la profesión a evaluar.

6.3. ESPECIALISTA VALUATORIO

El profesional ofrecido para el cargo Profesional Valuatorio Predial debe acreditar lo siguiente:

1. Ingeniería Civil, Catastral, Transporte y vías del núcleo básico de conocimiento de Ingeniería Civil y afines, Título profesional en Arquitectura del núcleo básico de conocimiento de Arquitectura, título profesional de Economía del núcleo básico de conocimiento de Economía, título profesional en Contaduría ó afines del núcleo básico de conocimiento en Contaduría, Título profesional en Administración de empresas ó afines del núcleo básico de conocimiento en Administración , Título profesional en Agronomía ó afines del Núcleo básico de conocimiento en Agronomía
2. Tarjeta profesional vigente o el documento que acredite el ejercicio de la profesión.
3. Contar con un título a nivel de posgrado en **avalúos o áreas afines.**
4. Deberá contar con experiencia relacionada en avalúos urbanos y rurales no menor a (5) años, dicha experiencia para la entidad será contabilizada a partir de la expedición de la tarjeta profesional ó documento que autorice el ejercicio de la profesión a evaluar. Este profesional debe cumplir el perfil indicado en el apéndice predial y certificado por la Ley del Avaluador ley 1673 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

Si el profesional incumple con alguno de los requisitos anteriores, no será admitido para participar en la ejecución del contrato.

6.4. FUNCIONES DE LOS PROFESIONALES PREDIALES:

Estos profesionales serán responsables de generar y participar con base en el plan de cargas en la elaboración del estudio gestión predial (Líderes en la elaboración del componente económico, técnico y jurídico y apoyo en la elaboración del estudio), así como responsables de todas las actividades inherentes al desarrollo tales como

visitas de campo, análisis de información primaria y secundaria, procesamiento de información, análisis de información, generación de entregas parciales y volumen definitivo y todas las necesarias etc.…, para obtener el producto con los niveles de calidad esperado de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Técnicos y normativa vigente, así como en los demás volúmenes que requieran de información o actividades del área particular.