Detalles de mensaje

Referencia interna: MC-SV-794-2022

Descripción del proceso CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBR

De: ALCALDIA MUNICIPIO DE JAMUNDI

Usuario: ISNARDI VALLEJO MARTINEZ

Fecha: 7 días de tiempo transcurrido *(17/03/2022 4:59:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Para: AVAL&CONSTRUCCIONES S.A.S;

Referencia del mensaje CO1.MSG.3460799

Tipo de mensaje: General

Asunto: SOLICITUD DE SUBSANACIÓN

	Documento	Nombre del documento	
Anexos	observaciones-Avalu´os-AVAL & CONSTRUCCIONES.pdf	observaciones-Avalu´os-AVAL & CONSTRUCCIONES.pdf	Detalle

Exportar todos

Texto de mensaje

Buenas tardes:

Una vez realizado el análisis de la oferta presentada, se requiere que el proponente subsane lo requerido en cuanto a los requisitos habilitantes de experiencia conforme el docu mento anexo.

Con el fin de dar cumplimiento a lo anterior, se otorgará el plazo hasta el día 18 de marzo de 2022 hasta las 5:00 pm para la remisión de la documentación.

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA
Secretaría de Vivienda

Santiago de Cali, 17 marzo de 2022

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
Representante Legal
AVAL & CONSTRUCCIONES S.A.S

Asunto: Solicitud de subsanación a la propuesta presentada proceso MC-SV-794-2022

Cordial saludo,

En relación a la propuesta presentada relacionada con el proceso del asunto, a continuación, solicitamos se subsane lo siguiente conforme a lo requerido en la invitación pública así:

1. Se tendrá como experiencia mínima habilitante del proponente la acreditación de mínimo cuatro (4) certificación de contratos ejecutados por el proponente, de los cuales, al menos dos (2) de los certificados de experiencia especifica deberán tener al menos 5 avalúos de comerciales para la constitución de servidumbre por cada contrato los cuales deben ser recibidos a satisfacción por el contratante antes del cierre del presente proceso de selección, y que sume por lo menos el 100% del presupuesto oficial, del presente proceso de selección.

SOLICITUD: La experiencia acreditada por medio de la suscripción y diligenciamiento del Anexo No. 03, no corresponde a la mínima habilitante debido a que; a pesar de relacionar cinco contratos, los objetos y certificados de experiencia no relacionan el número mínimo de avalúos (5) para constitución de servidumbres establecido en la invitación pública para al menos dos (2) de los contratos relacionados en el Anexo.

El proponente deberá acreditar la experiencia requerida y subsanar lo solicitado.

2. Estarán HABILITADAS aquellas propuestas que presenten diligenciado el Anexo No. 08 – FORMATO DE VERIFICACIÓN TÉCNICA, firmado por el representante legal o apoderado, donde manifiestan cumplir con las condiciones técnicas establecidas en las obligaciones específicas y en la invitación pública del presente proceso. La suscripción del Anexo acredita el cumplimiento de las obligaciones específicas.

SOLICITUD: Se presentó el formato Anexo 8 donde manifiesta cumplir las condiciones y firmado por Representante Legal. Sin embargo, debido a que el requisito habilitante fundamental no fue cumplido, no se considera este formato.

El proponente deberá acreditar la experiencia requerida y subsanar lo solicitado.

3. Aunado a lo anterior acredita el personal mínimo requerido y aporta la totalidad de los documentos solicitados; un (1) avaluador con experiencia mínima de tres (3) años en avalúos comerciales de bienes inmuebles.

OBSERVACIÓN: El oferente presenta el personal mínimo requerido, de conformidad con los señalado en la invitación publica; anexa la totalidad de la documentación requerida, donde certifica la formación académica, la experiencia en avalúos comerciales superior a tres (3) años y que se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 2017 con el numero AVAL-1090382265

El proponente cumple

RESULTADO: No habilitado

El término para que se presenten las aclaraciones anteriormente requeridas al proponente, AVAL & CONSTRUCCIONES S.A.S, es hasta el día 18 de marzo de 2022 hasta las 5:00 pm (hora legal colombiana) mediante mensaje dirigido a la unidad contratante por la plataforma SECOP II.

El presente documento será publicado en el SECOP II a través del Portal Único de Contratación www.contratos.gov.co

Cordialmente,

MAYULI GALLARDO G.
Rol técnico

Detalles de mensaje

Referencia interna: MC-SV-794-2022

Descripción del proceso CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBR

De: AVAL&CONSTRUCCIONES S.A.S

Usuario: AVAL&CONSTRUCCIONES SAS

Fecha: 7 días de tiempo transcurrido *(17/03/2022 5:36:23 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Referencia del mensaje CO1.MSG.3461040

Tipo de mensaje: General

Asunto: RE: SOLICITUD DE SUBSANACIÓN

Anexos

Documento	Nombre del documento	
AV_029_ANT_06.pdf	AV_029_ANT_06.pdf	Detalle
AV_030_ANT_07.pdf	AV_030_ANT_07.pdf	Detalle
AV_032_ANT_09.pdf	AV_032_ANT_09.pdf	Detalle
AV_033_ANT_10.pdf	AV_033_ANT_10.pdf	Detalle
AV_035_ANT_12.pdf	AV_035_ANT_12.pdf	Detalle
AV_037_ANT_14.pdf	AV_037_ANT_14.pdf	Detalle
AV_038_ANT_15.pdf	AV_038_ANT_15.pdf	Detalle
CERTIFICACION ESPECIFICA SERVIDUMBRES.pdf	CERTIFICACION ESPECIFICA SERVIDUMBRES.pdf	Detalle
EXPERIENCIA CERTIFICADOS PARTE (1).pdf	EXPERIENCIA CERTIFICADOS PARTE (1).pdf	Detalle
EXPERIENCIA CERTIFICADOS PARTE (2).pdf	EXPERIENCIA CERTIFICADOS PARTE (2).pdf	Detalle
EXPERIENCIA GENERAL.pdf	EXPERIENCIA GENERAL.pdf	Detalle

Agregar documento a la oferta Exportar todos

Texto de mensaje

Buenas Tardes

Teniendo en cuenta lo anterior se procede a realizar la subsanación respectiva, para ello se anexa, las certificaciones especificas en relación con servidumbres; po r otro lado, se anexa una muestra de siete avalúos de servidumbre entregados, en el marco del contrato entregado en la certificación anexa. Finalmente se anexa l a experiencia general.

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

No. AV 029_ELECT_2020

CODIGO SIG: ANT-06 (RICU-113-O1- RICU-113-O2, RICU-113-O3, RICU-114-C2)

FRACCION DE TERRENO DE UN PREDIO BALDÍO IDENTIFICADO COMO “BALDÍO DE LA NACIÓN”

VEREDA: SIN INFORMACION.
MUNICIPIO DE RIOHACHA.
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

SOLICITADO POR:	**ELECNORTE** Proyecto str 06-2016 “Diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento del refuerzo eléctrico de La Guajira: línea Riohacha – Maicao 110kv y Riohacha – Cuestecita 110kv en el Departamento de La Guajira” Riohacha – La Guajira.
BIEN A AVALUAR:	Fracción de terreno de un predio baldío con vocación agropecuaria, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.
FECHA:	30 de septiembre del 2020

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA

II. TITULACIÓN

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

VI. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

VIII. CONCLUSIONES ECONÓMICAS

IX. DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

X. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

Establecer el valor de los perjuicios para la indemnización de terreno, por la intervención de una fracción de un terreno baldío para servidumbre eléctrica, en cumplimiento con lo establecido en la Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de perjuicios (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica
- Ley 388 de 1997
- Decreto 2024 de 1982
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

ELECNORTE

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de septiembre del 2020

1.6. FECHA DEL INFORME

30 de septiembre de 2020

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno de un predio baldío, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información

cartográfica suministrada por la entidad solicitante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno a intervenir, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas, que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.8. VEREDA

SIN INFORMACIÓN

1.9. MUNICIPIO

RIOHACHA.

1.10. DEPARTAMENTO

LA GUAJIRA.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad la fracción de terreno de un predio baldío presenta un uso, con vegetación nativa de la región, de difícil acceso.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión denominado “BALDÍO DE LA NACIÓN”, del cual es parte integrante la fracción de terreno materia del presente avalúo, se encuentra localizado en el departamento de La Guajira, municipio de Riohacha, dentro del área rural de la zona oriental de este municipio, en la zona comprendida entre el casco urbano de Riohacha y Albania.

A la fracción de terreno de un predio baldío se accede partiendo desde el casco urbano de Albania por la vía Albania-Riohacha, en sentido oriente-occidente en 6,8 km se encuentra un camino en sentido norte, en 4,4 km se localiza el inmueble:

Coordenadas: 11°13'9.438"N 72°42'1.597"O

A continuación, se muestra la localización de la fracción de terreno de un predio baldío denominado Baldío de la Nación:

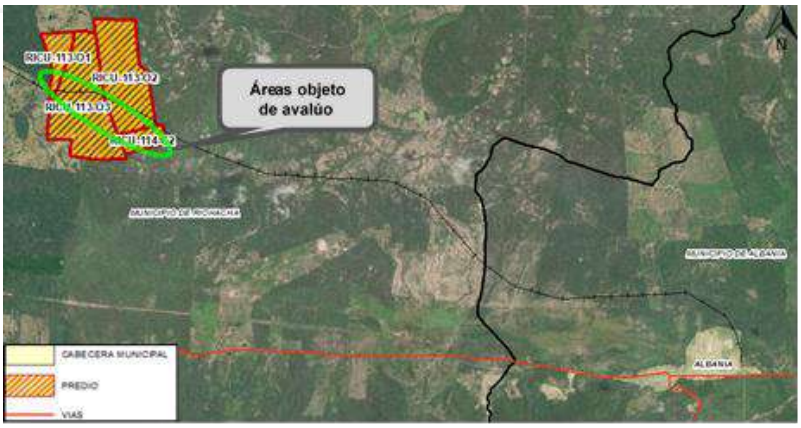


Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestra la fracción de terreno de un predio baldío objeto de servidumbre según planos suministrados por el solicitante:

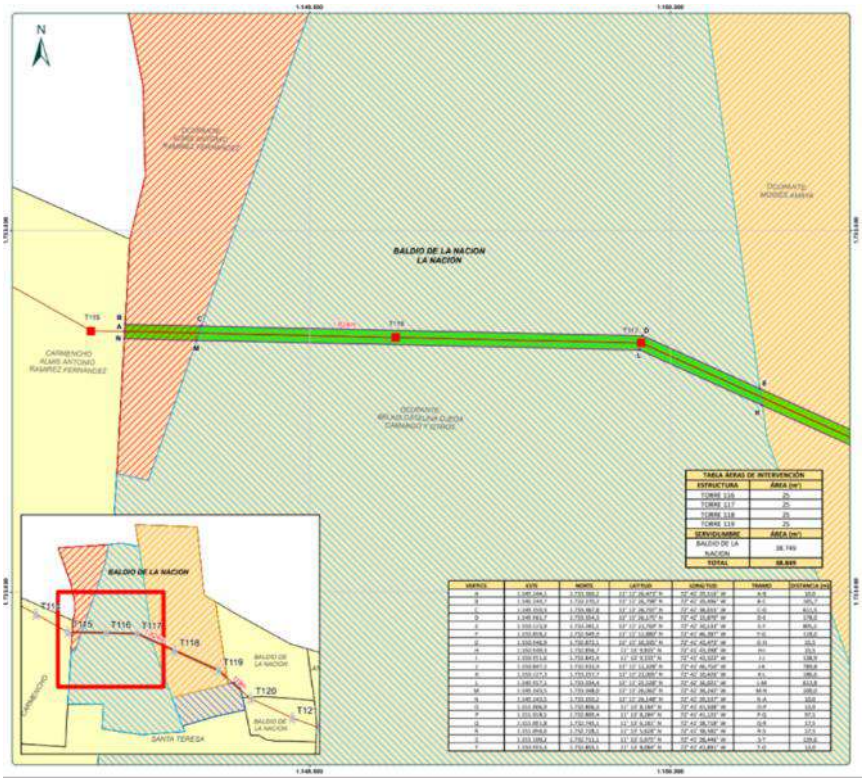
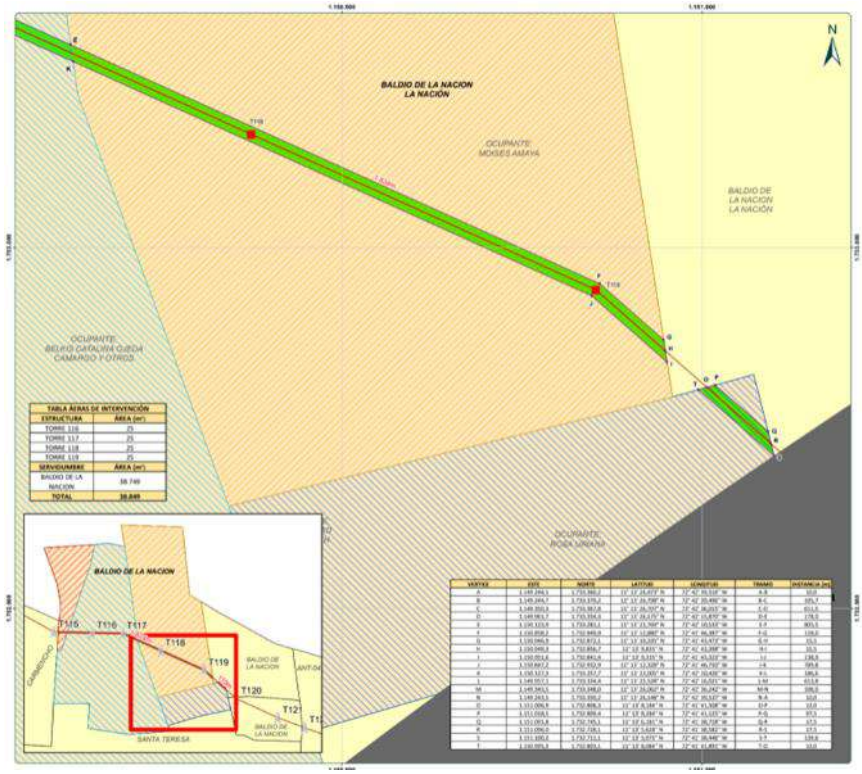


Fig. 2 Delimitación de franja requerida



Fuente: Plano de afectación predial suministrado por ELECNORTE.

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Estudio de títulos suministrado por el solicitante, con fecha de elaboración del 7 de septiembre de 2020.
- ✓ Plano especifico de localización de la afectación predial, información suministrada por el solicitante – 12 de septiembre de 2020.
- ✓ Formato inventario predial N° FA-GP-004-STR06 elaborado por ELECNORTE SAS E.S.P sin fecha.
- ✓ Acta de inventario y cálculo de afectaciones

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del Decreto N° 078 de 29 de octubre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Riohacha.
- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira – Geoportal IGAC
- ✓ Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira - Geoportal IGAC.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

Según estudio de títulos el propietario es la NACIÓN (ANT) ADSCRITA AL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL con NIT 899.999.028.

2.2. OCUPANTE

Según estudio de títulos se presentan los siguientes ocupantes:

- Ocupación de la señora ALMIS ANTONIO RAMIREZ FERNANDEZ, gestión RICU-113-O1.
- Ocupación del señor MOISES AMAYA, gestión RICU-113-O2.
- Ocupación de la señora BELKIS CATALINA OJEDA CAMARGO Y OTROS, gestión RICU-113-O3.
- Ocupación de la señora ROSA URIANA, gestión RICU-114-C2.

ALMIS ANTONIO RAMIREZ FERNANDEZ, MOISES AMAYA, **BELKIS CATALINA OJEDA CAMARGO Y OTROS, ROSA URIANA,** de acuerdo con la información consignada en el estudio de títulos.

2.3. TÍTULOS DEL OCUPANTE

Según estudio de títulos la fracción de terreno de un predio baldío objeto de este análisis no cuenta con identidad registral, ni catastral; en sitio se encontró a los señores ALMIS ANTONIO RAMIREZ FERNANDEZ, MOISES AMAYA, BELKIS CATALINA OJEDA CAMARGO Y OTROS, ROSA URIANA, sin embargo, no demuestran documentación alguna que justifique su ocupación en el lugar; así las cosas se tiene que dichas personas ostentan la calidad de ocupantes, toda vez que se encuentran en un predio baldío, propiedad de la Nación, cuya administración está a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

2.4. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Baldío de la Nación	NA	NA

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Estudio de títulos suministrado por el solicitante

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.5. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe, no corresponde a un estudio formal de los títulos.
- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector se encuentra delimitado a grandes rasgos de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha

POR EL SUR: Con la carretera Riohacha- Albania.

POR EL ORIENTE: Con el municipio de Albania

POR EL OCCIDENTE: Con el corregimiento de Monguí.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Riohacha corresponde a la capital del departamento de La Guajira, limita al norte con el mar Caribe y Manaure, al este con Maicao, Albania, Hatonuevo, Barrancas y Fonseca, al sur con Distracción y San Juan del Cesar y al oeste con Dibulla y el mar Caribe.

Riohacha está localizada a los 11°32'48" de latitud norte y 72°54'31" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 3 m. En este municipio se identifican dos

unidades morfológicas, una al sur montañosa que corresponde a las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, en donde se destacan los cerros Oqui, Chimaguarua y Colincota y las cuchillas Macheado, Sapapanguega, Colorado y La Angostura; y otra al norte, plana y baja que hace parte del valle del río Ranchería.

Las tierras del municipio de Riohacha se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la humedad relativa promedio anual es de 73% y la temperatura promedio anual es de 28,2°C, siendo julio el mes de mayor temperatura y enero el de menor. La precipitación media anual es de 599 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y septiembre a noviembre, siendo octubre el mes más lluvioso.[1]

En cuanto a demografía según proyección del DANE, para el 2015 existe una población estimada de 259.492 personas, esta representa el 27.1% del total de la población en el departamento de la Guajira. La densidad de la población en el distrito, es de 81.83 hab/km2, la distribución geográfica muestra que el 85% se concentra en la cabecera, es decir, que la mayoría de personas viven en el 1,02% del territorio. Para el año 2013 Riohacha contaba con 8 de los 26 resguardos indígenas del departamento, los cuales se mantienen en la actualidad, de estos 7 pertenecen a la Etnia Wayuu y 1 de la Sierra Nevada de Santa Marta. En conjunto representan cerca del 43,4% de la extensión territorial de Riohacha y cerca del 44% del área rural.

La división político-administrativa rural del distrito la conforman 14 corregimientos, Camarones, Tigreras, Choles, Matitas, Arroyo Arena, Barbacoas, Cerrillo, Mongüí, Juan y Medio, Las Palmas, Tomarrazón, Galán, Cotoprix y Villa Martín. En cuanto a la división en la zona urbana, se establecieron (12) comunas y últimamente en la revisión y ajuste del POT en 2015, se establecieron (6) piezas urbanas.[2]

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

Por las condiciones físicas (suelos, topografía, clima y relieve), que presenta el municipio existe homogeneidad en el uso del suelo con características propicias para el desarrollo de las actividades económicas actuales.

La actividad económica rural del municipio de Riohacha se divide de la siguiente manera: para el 2015 el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la actividad agrícola registra principalmente cultivos de banano, palma de aceite, maíz, patilla, yuca y achiote; respecto al sector pecuario el ICA para el 2017 registra principalmente ganado caprino, ovino, bovino y porcino.[3]

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS

ALTURA (m.s.n.m.):	3 msnm en promedio.
TEMPERATURA:	28,2^0 C. grados centígrados en promedio.

[1] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[2] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[3] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html

El municipio de Riohacha presenta varios tipos de clima, siendo el más predominante el clima cálido muy seco (c-MS), los meses más lluviosos pertenecen a mayo y octubre, mientras que las condiciones más secas se presentan en un periodo que va desde diciembre hasta Marzo; así mismo los volúmenes de agua evo transpirada son superiores a los de agua precipitada, situación por la cual se presenta un déficit hídrico a lo largo de todo el año. Además de éste, existe también el clima templado seco, el frio seco que se presenta principalmente al suroeste y muy frío seco en una pequeña área del suroeste y, el clima frio húmedo en la parte occidental del municipio de Riohacha. El promedio de temperatura anual es de 27 y 30 ºC y una máxima temperatura de 45ºC.[4]

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Las cuencas que recorren el municipio de Riohacha son: Río Tapias, Río Camarones o Tomarrazón y el Río Ranchería. El Río Tapias nace en la Sierra Nevada de Santa Marta, específicamente en el municipio de Riohacha, a una altura de 2600 metros sobre el nivel del mar y desemboca en el mar Caribe; el Río Camarones o Tomarrazon nace al sur del municipio de Riohacha, a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar y recorre el centro del municipio en el sentido Sur-Norte hasta desembocar en el mar Caribe y; el Río Ranchería en el recorrido que hace desde su nacimiento hasta su desembocadura, pasa por el municipio de Riohacha.[5]

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

Los principales ejes viales de Riohacha lo constituyen dos vías Nacionales: la Troncal del Caribe y la vía a Valledupar, ambas están pavimentadas. La tercera vía, en orden de importancia es la transversal que se deriva de la Troncal del Caribe a la altura de El Ebanal, cerca al límite con el Departamento del Magdalena. El resto de la red vial está conformado por carreteables en precario estado que parten de la Vía Troncal del Caribe, vía a Valledupar[6]. Cuenta con el aeropuerto Almirante Padilla, que permite la comunicación con la capital de la República y otras ciudades vecinas.[7]

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

Respecto a servicios públicos, el distrito cuenta con una cobertura de gas natural (II Trim 2015) de 77,8%, en energía (2014) de 97,5%, y de acueducto (2011) de 71,7% y penetración de internet (2015) de 5,6%.

En el tema calidad de servicios públicos, se presentan grandes deficiencias en energía eléctrica; es una situación generalizada en toda la Costa que tiene mayor asentamiento en la península de La Guajira por situación inherentes al territorio. Lo mismo ocurre con el servicio de agua, la calidad y la continuidad en la prestación, se aprecia en solo un sector de seis, en los que se subdivide la ciudad.

[4] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[5] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[6] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[7] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html

En la zona rural del distrito el panorama de prestación de servicio es altamente deficiente, la cobertura de acueducto se mide sobre la disponibilidad de agua en centros poblados o puntos rural dispersos, más no versus el número de usuario realmente conectados a una red de suministro, la calidad de agua en deficiente en casi todos los centro y puntos poblados.[8]

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayoría del terreno se compone de suelo arcilloso y arenoso, especialmente en las costas. El relieve lo constituye la planicie Guajira, la zona norte de la sierra nevada, y cerros independientes; los cuales dan las características de un medio de selva húmeda en los montes, selva seca alrededor del cauce del río Ranchería y sabana seca en la llanura.[9]

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

- ✓ **Capacidad de uso:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso **7e-8** como se muestra en la siguiente imagen:

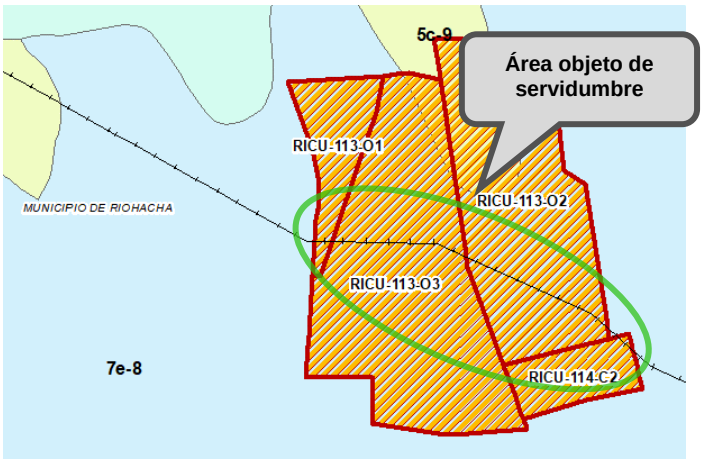


Fig. 3 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad de capacidad de uso **7e-8** se describen a continuación:

UCS	7e-8
CLASE	7
SUBCLASE	e

[8] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[9] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

GRUPO DE MANEJO	8
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	Clima cálido seco, relieve ligeramente inclinado hasta ligeramente escarpado; suelos bien drenados, muy superficiales a superficiales limitados por fragmentos rocosos y piedra, texturas moderadamente gruesas a moderadamente finas, reacción fuerte a moderado
PRINCIPALES LIMITACIONES PARA USO	Erosión severa, fuertes pendientes, algunos suelos con pedregosidad superficial abundante y profundidad efectiva muy superficial, alta susceptibilidad a la erosión y a movimientos en masa y escasas lluvias.
USOS RECOMENDADOS	Forestales; bosques protectores, algunos sectores en sistemas silvopastoriles. Reforestación, revegetalización inducida; no apta para actividades agropecuarias.
PRÁCTICAS DE MANEJO	Reforestar con especies nativas, construcción de acequias de ladera, implantación de barreras vivas, construcción de trinchos en las zonas que tienen cárcavas, revegetalización inducida con especies herbáceas, suspender las actividades agropecuaria

Tabla 2.

Descripción de la unidad cartográfica del suelo - capacidad de uso
Fuente: Leyenda de mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha – IGAC

✓ **Suelos:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo **LWBd3** como se muestra en la siguiente imagen:

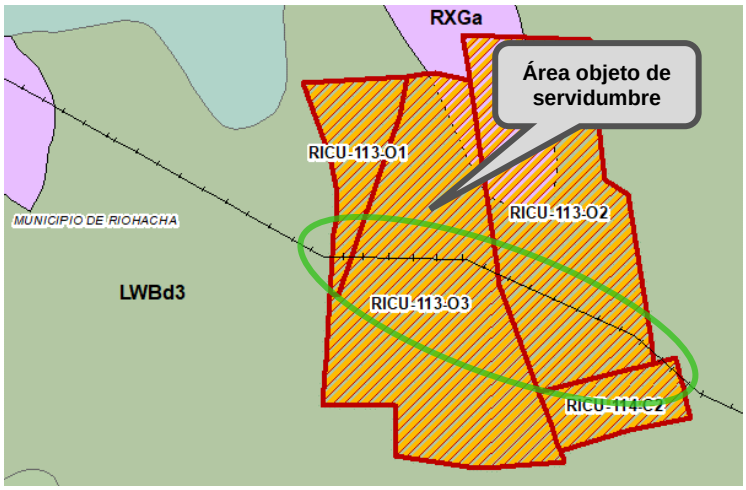


Fig. 4 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad cartográfica de suelo **LWBd3** se describen a continuación:

UCS	LWB
UCS_F	LWBd3
PAISAJE	Lomerío estructural erosional
CLIMA	Cálido, seco
TIPO DE RELIEVE	Lomas y colinas
LITOLOGÍA	Rocas ígneas plutónicas, félsicas y porfiríticas.
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	Muy superficiales a moderadamente profundos, texturas moderadamente finas a moderadamente gruesas, bien drenados, reacción muy fuerte a moderadamente ácida, fertilidad baja a muy alta.
TAXONOMÍA	Asociación: Typic Ustorthents; Lithic Haplustepts; Typic Haplustalfs; Afloramientos rocosos
PERFIL	PR-44; PR-36; GJ-1

Tabla 3. Descripción de la unidad cartográfica del suelo
Fuente: Leyenda de mapa de suelos municipio de Riohacha – IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera apropiada y favorable para el desarrollo de actividades productivas.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media, a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles y en algunas negociaciones permutan las fincas campestres por otras cosas que son de interés del vendedor, la poca disponibilidad de agua y en algunas épocas de inviernos los suelos son encharcables y limitan la movilidad, aumentando los costos de transporte para llevar los insumos y materiales para el sostenimiento de las fincas.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es

importante mencionar que actualmente el Decreto 078 del 29 de octubre de 2015, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el municipio de Riohacha, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho decreto determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Decreto No. 078 de 2015 (29 de octubre) “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha”.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el decreto antes mencionado y revisada la cartografía de soporte de este (Mapa Clasificación del Suelo, Mapa de Unidades de Reglamentación de Uso del Suelo) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la siguiente categoría:

TIPO DE SUELO: ÁREA DE PRODUCCION SOSTENIBLE

La cual dentro del acuerdo se encuentran definida como:

Artículo 892 – **ÁREAS DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE**: Se ubican en áreas con potencial agrícola y/o ganadero y donde actualmente se llevan a cabo actividades de producción intensiva. Estos espacios han sido sometidos a altos niveles de perturbación ya sean por causas antrópicas o naturales, y en ellos se debe hacer un aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales mediante técnicas apropiadas de manejo y producción.

En estas áreas es factible realizar proyectos de agricultura y ganadería ya que su clase agrológica las identifica como potenciales para actividades productivas y se encuentran fuera de las zonas identificadas con características importantes para la conservación de la biodiversidad y el recurso hídrico. Las actividades productivas que allí se desarrollen deben cumplir con los lineamientos técnicos necesarios que aseguren el no detrimento de los recursos naturales referentes a las fuentes hídricas y protección de suelos para evitar su salinización y compactación,

4.3. USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisando el decreto municipal y la cartografía de soporte, específicamente el (Plano de Unidades de Reglamentación de uso del suelo Municipal), corresponden a los relacionados a continuación:

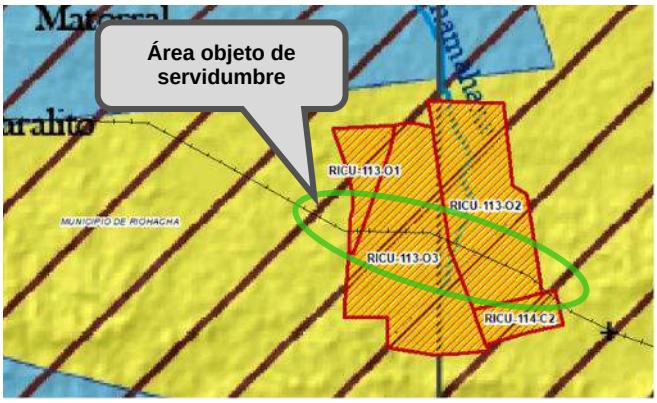
Uso Principal: Son las acciones de adecuación de tierras, sistemas de barrenado, remoción de las capas del suelo ya sea con mano de obra no calificada o maquinaria agrícola, implementación de sistemas de riego, agricultura y ganadería de alta intensidad.

Uso Compatible: Planificación predial, proyectos piscícolas, infraestructuras propias del sector productivo, investigación controlada de sistemas de adecuación de tierras para las áreas compactadas, construcción de vivienda del propietario del predio, protección de especies de fauna y flora nativa.

Uso Condicionado: Exploración y explotación minera, construcción de vías, desarrollo de infraestructura para el sector de la agroindustria, proyectos turísticos, previa expedición de licencias y aprobación de la autoridad ambiental competente. Establecimiento de infraestructura social y de servicios en general.

Uso prohibido: Disposición de desechos químicos o peligrosos. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría. Aquellas actividades que constituyan una violación a la normatividad ambiental, civil y/o penal de Colombia.

En la siguiente figura se muestra la localización del área objeto de servidumbre; en el correspondiente mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo de Riohacha:



LEYENDA

CUENCA RÍO RANCHERIA	ÁREA (ha)	%
Zonas de Conservación		
Áreas de preservación hídrica y biológica	41905,63	13,60
Áreas de restauración	23934,19	7,76
Áreas de Preservación Cultural		
Sitios sagrados de pagamentos indígenas		
Línea Negra. Res. No.002/73 MINGOBIERNO y Res. No. 837 de agosto 28/1995 del MININTERIOR. (Longitud 74,18 Km)		
Zonas de Desarrollo Sostenible		
Áreas de manejo especial bajo saberes locales	6263,93	2,03
Áreas de producción sostenible	7370,42	2,39
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de bajo impacto	0,27	-------
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de impacto moderado	15091,18	4,89

Fig. 5 Uso del suelo definido por el POT del municipio de Riohacha.
Fuente: Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo municipal de Riohacha.

4.4. OTRAS NORMAS URBANISTICAS

UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF)

Según resolución 041 de 1996 la extensión de la unidad agrícola familiar (UAF) se encuentra comprendida entre el rango de 72 a 98 has.

4.5. CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

A la luz de la reglamentación actual el predio objeto de avalúo presenta un uso de producción sostenible, presentando vegetación nativa de la región, se permite explotación agrícola si es para el sustento familiar y no actividades agroindustriales. El uso de explotación actual está acorde con la norma que le reglamenta.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1 CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
ESTRUCTURA (TORRE 116,117,118,119)	0,0100	100
SERVIDUMBRE (Baldío de la Nación)	3,8749	38749
ÁREA TOTAL	**3,8849**	**38849**

FUENTE: Información tomada del plano de afectación predial, donde se identifican las áreas a intervenir dentro de la fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión. Información suministrada por ELECNORTE.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio, hace parte de un predio baldío en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 335,52 ha aproximadamente, según cartografía suministrada por el solicitante.

5.2. LINDEROS

Según linderos especiales aportados por el solicitante, el siguiente es el alinderamiento de la servidumbre del presente avalúo:

En sentido Riohacha - Cuestecitas: Entrada:

TRAMO 1:

Entrada: partiendo del vértice n (1.149.244 este; 1.733.350 norte) al vértice a (1.149.244 este; 1.733.360 norte) en 10 metros y del vértice a (1.149.244 este;

1.733.360 norte) al vértice b (1.149.245 este; 1.733.370 norte) en 10 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado Carmencho propiedad de Almis Antonio Ramírez Fernández;

Salida: del vértice g (1.150.947 este; 1.732.872 norte) al vértice h (1.150.949 este; 1.732.857 norte) en 15,5 metros y del vértice h (1.150.949 este; 1.732.857 norte) al vértice i (1.150.952 este; 1.732.841 norte) en 15,5 metros (aproximadamente en diagonal) con terreno baldío propiedad de la nación (ocupante: Kateriguas Uriana);

Costado izquierdo: del vértice b (1.149.245 este; 1.733.370 norte) al vértice c (1.149.350 este; 1.733.368 norte) en 105,7 metros con el mismo predio que se grava (ocupante Almis Antonio Ramírez Fernández;), del vértice c (1.149.350 este; 1.733.368 norte) al vértice d (1.149.962 este; 1.733.354 norte) en 611,5 metros y del vértice d (1.149.962 este; 1.733.354 norte) al vértice e (1.150.124 este; 1.733.281 norte) en 178 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Belkis Catalina Ojeda Camargo y otros), del vértice e (1.150.124 este; 1.733.281 norte) al vértice f (1.150.858 este; 1.732.950 norte) en 805,5 metros y del vértice f (1.150.858 este; 1.732.950 norte) al vértice g (1.150.947 este; 1.732.872 norte) en 118 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Moisés Amaya);

Costado derecho: del vértice i (1.150.952 este; 1.732.841 norte) al vértice j (1.150.847 este; 1.732.933 norte) en 138,9 metros y del vértice j (1.150.847 este; 1.732.933 norte) al vértice k (1.150.127 este; 1.733.258 norte) en 789,8 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Moisés Amaya), del vértice k (1.150.127 este; 1.733.258 norte) al vértice l (1.149.957 este; 1.733.334 norte) en 186,6 metros y del vértice l (1.149.957 este; 1.733.334 norte) al vértice m (1.149.344 este; 1.733.348 norte) en 613,8 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Belkis Catalina Ojeda Camargo y otros), y del vértice m (1.149.344 este; 1.733.348 norte) al vértice n (1.149.244 este; 1.733.350 norte) en 100 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Almis Antonio Ramírez Fernández) y cierra.

TRAMO 2:

Entrada: partiendo del vértice t (1.150.995 este; 1.732.803 norte) al vértice o (1.151.007 este; 1.732.806 norte) en 12 metros y del vértice o (1.151.007 este; 1.732.806 norte) al vértice p (1.151.018 este; 1.732.809 norte) en 12 metros (aproximadamente en diagonal) con terreno baldío propiedad de la nación (ocupante: Kateriguas Uriana);

Salida: del vértice q (1.151.092 este; 1.732.745 norte) al vértice r (1.151.096 este; 1.732.728 norte) en 17,5 metros y del vértice r (1.151.096 este; 1.732.728 norte) al vértice s (1.151.100 este; 1.732.711 norte) en 17,5 metros (aproximadamente en diagonal) con terreno baldío propiedad de la nación (ocupante: Kateriguas Uriana);

Costado izquierdo: del vértice p (1.151.018 este; 1.732.809 norte) al vértice q (1.151.092 este; 1.732.745 norte) en 97,5 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: comunidad Nazareth, autoridad Rosa Uriana);

Costado derecho: del vértice s (1.151.100 este; 1.732.711 norte) al vértice t (1.150.995 este; 1.732.803 norte) en 139,6 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: comunidad Nazareth, autoridad Rosa Uriana) y cierra.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de un predio baldío de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): Ligeramente plano, grado de pendiente entre 0-3%.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta frente sobre un camino destapado derivado de la vía que conduce de la cabecera municipal de Riohacha al municipio de Albania, la cual se encuentra pavimentada en regular estado.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta afectaciones de suelos muy superficiales con erosión moderada, lo cual constituye una limitante para la explotación agropecuaria del predio.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

La fracción de terreno de un predio baldío se encuentra actualmente con vegetación nativa de la región y no presenta alguna explotación actual.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión no cuenta con conexión a las redes de energía del sector. La fracción de terreno de un predio baldío en estudio no tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

5.9 MEJORAS

RICU-113-O1

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
MOSAICO DE PASTOS CON	BUENO	0,205684	2056.84

ESPACIOS NATURALES			
ACCESOS	BUENO	0,0570	570.00

RICU-113-O2

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
BOSQUE DE GALERIA Y RIPARIO	BUENO	0,1357	1357.00
PASTOS LIMPIOS	BUENO	0,5541	5541.00
BOSQUE FRAGMENTADO CON VEGETACIÓN SECUNDARIA	BUENO	1,1452	11452.00
ACCESOS	BUENO	0,1895	1895.00
ACCESOS ADICIONALES	BUENO	0,1668	1668.00

RICU-113-O3

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
BOSQUE FRAGMENTADO CON VEGETACIÓN SECUNDARIA	BUENO	0,3878	3878.00
VEGETACIÓN SECUNDARIA ALTA	BUENO	1,124545	11245.45
MOSAICO PASTOS CON ESPECIES NATURALES	BUENO	0,07756	775.60
ACCESOS	BUENO	0,8184	8184.00

RICU-113-C2

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
MOSAICO DE PASTOS Y	BUENO	0,236404	2364.04

ESPECIES NATURALES			
ACCESOS	BUENO	0,117260	1172.60

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

Nota: El presente avalúo corresponde únicamente al terreno afectado por la servidumbre, dado que la respectiva compensación de mejoras por concepto de daños enunciadas en la ficha predial suministrada por el solicitante fue debidamente pagadas a los señores Almis Antonio Ramírez Fernández, Moisés Amaya**,** Belkis Catalina Ojeda Camargo y Otros, Moulbo Epiayu, Rosa Uriana, a quienes se les atribuye la ocupación del predio denominado “Baldío de la Nación”.

VI. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Riohacha – Departamento del La Guajira., en la zona oriental del municipio.

- ✓ La ubicación del predio BALDÍO DE LA NACIÓN del cual es parte integrante la fracción de terreno en estudio, al occidente del casco urbano de Albania, distante en aproximadamente 11,23 kilómetros de la mencionada área urbana.

- ✓ A los presupuestos y cantidades de obras, no se les realizó depreciación, por no estar dentro del área requerida del proyecto.

- ✓ El predio objeto de avalúo es de tipo Baldío según su definición; *Son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño Artículo 675 del Código Civil. De acuerdo con la legislación colombiana, un baldío es un bien inmueble de propiedad de la Nación y ubicado en zonas rurales que, como regla general, debe ser adjudicado a quienes lo ocupen y cumplan con los requisitos previstos por la ley de reforma agraria en el caso que sean adjudicables. Son bienes del Estado inembargables e imprescriptibles, susceptibles de adjudicación o por vía de excepción inadjudicables en cuyo caso la propiedad será conservada por la Nación*. Tomada de la página web Agencia de tierras.

- ✓ De conformidad al artículo 16, del decreto 029 del 2017, de la agencia Nacional de Tierras, ***Pago de mejoras.*** *El pago de mejoras al ocupante del predio baldío hace parte de un procedimiento distinto al consagrado en el presente Acuerdo y no es susceptible de formalización, bajo las disposiciones consagradas en el presente Acuerdo, pues se rige por lo consagrado en la normativa especial.*

- ✓ De conformidad al artículo 20, del decreto 029 del 2017, *Servidumbres sobre predios baldíos de la Nación reguladas ante la autoridad agraria. Las servidumbres legalmente reguladas con el anterior Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER o la actual Agencia Nacional de Tierras - ANT, se presumirán válidas y gozarán de presunción de legalidad.*

- ✓ Para este encargo valuatorio en específico se valorará el terreno y cobertura vegetal, teniendo en cuenta en Acuerdo 029 del 2017 de la Agencia Nacional de Tierra, por lo tanto, en el cuadro de liquidación se indicará el valor de la indemnización por concepto de la constitución de la servidumbre sobre la franja de terreno para el propietario que es la Nación y sin tener en cuenta el valor de los daños y/o mejoras ya pagados por acuerdo directo entre el contratista y los ocupantes a los señores Almis Antonio Ramírez Fernández, Moisés Amaya**,** Belkis Catalina Ojeda Camargo y Otros, Moulbo Epiayu, Rosa Uriana.

- ✓ De acuerdo con el Análisis de Títulos, el dueño del predio es la Nación, en el estudio de títulos se observa que quienes tienen la ocupación del inmueble son los señores Almis Antonio Ramírez Fernández, Moisés Amaya, Belkis Catalina Ojeda Camargo Y Otros, Moulbo Epiayu, Rosa Uriana, se aclara que el alcance del avalúo no es definir quién tiene la titularidad si no establecer el valor comercial del avalúo para el concepto de servidumbre sobre la fracción de terreno en predio baldío.

- ✓ Conforme al artículo 16 del acuerdo 029 del 2017, el contratista realizó los cálculos de afectaciones por concepto de daños y acuerdo directo con cada uno de los ocupantes como se lo permite la Ley, en su artículo 20 del Decreto 2024 de 1982.

2. INVENTARIO DE AFECTACIONES	
INDEMNIZACIÓN	**COMPENSACION**
RICU-113-O1 (OCUPACIÓN EL TRIANGULO): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN MOSAICO DE PASTOS CON ESPACIOS NATURALES Y ACCESOS	$2,029,404
RICU-113-O2 (OCUPACIÓN MONKUMANA): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN BOSQUE DE GALERIA Y RIPARIO, PASTOS LIMPIOS, BOSQUE FRAGMENTADO CON VEGETACIÓON SECUNDARIA, SITIOS DE TORRE, ACCESOS, ACCESOS ADICIONALES	$34,500,035
RICU-113-O3 (OCUPACIÓN MANZANARE): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN BOSQUE FRAGMENTADO CON VEGETACIÓN SECUNDARIA, VEGETACIÓN SECUNDARIA, MOSAICO DE PASTOS CON ESPECIES NATURALES, SITIOS DE TORRE Y ACCESOS	$34,700,000
RICU-114-C2 (OCUPACIÓN NAZARETH): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN MOSAICO DE PASTOS Y ESPECIES NATURALES Y ACCESOS	$18,834,755

Fuente: Cálculos de afectaciones por concepto de daños suministrado por el solicitante

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de indemnización para la servidumbre, parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios de similares condiciones dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

VIII CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS:

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales del predio en estudio, la potencialidad de este, la escasa demanda de predios con este uso. Se adoptó como valor: Seis Millones Trescientos Diez mil Pesos $6´310.000, hectárea de terreno.

IX. DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE PERJUICIOS

Fracción de terreno que hace parte del predio baldío denominado "Predio Baldío de la Nación" (propietario La Nación)- Departamento del La Guajira - En Zona rural del Municipio de Riohacha Acatando el artículo 20 del acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras (propietario La Nación).

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	AFECTACION (%)	VALOR UNITARIO $	VALOR TOTAL $
SERVIDUMBRE	TORRES 116,117,118,119.(Suelo Rural)	ha	0.0100	100%	6,310,000	63,100.00
	VANO ENTRE LAS TORRES (Suelo Rural)	ha	3.8749	70%	6,310,000	17,115,433.30
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE					**17,178,533.30**
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE AJUSTADO AL PESO					**17,178,500**
	VALOR TOTAL INDEMNIZACION SERVIDUMBRE					**$17,178,500**

Son: Diecisiete millones ciento setenta y ocho mil quinientos pesos m/cte.

NOTA 1: En el capítulo VI de Compendio y consideraciones determinantes, se realizó la citación respecto al pago de daños a cada uno de sus ocupantes, por lo consiguiente no hace parte del alcance de este avalúo por petición del solicitante.

NOTA 2: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

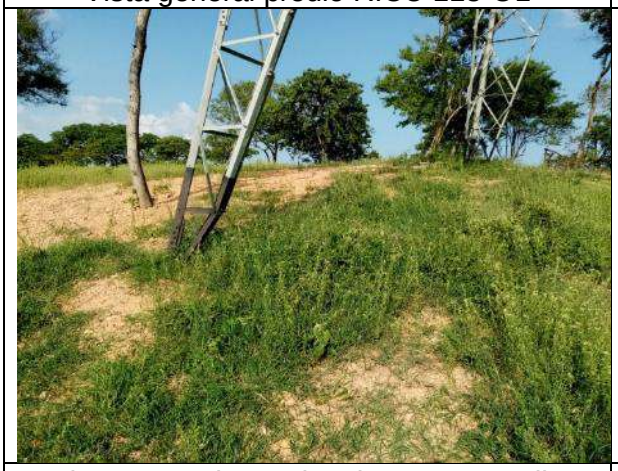
DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

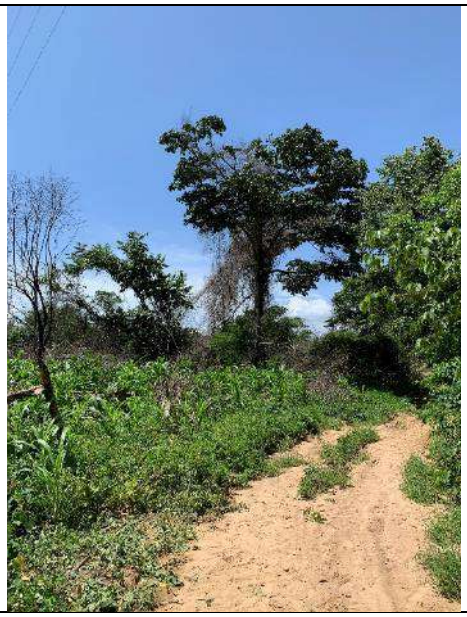
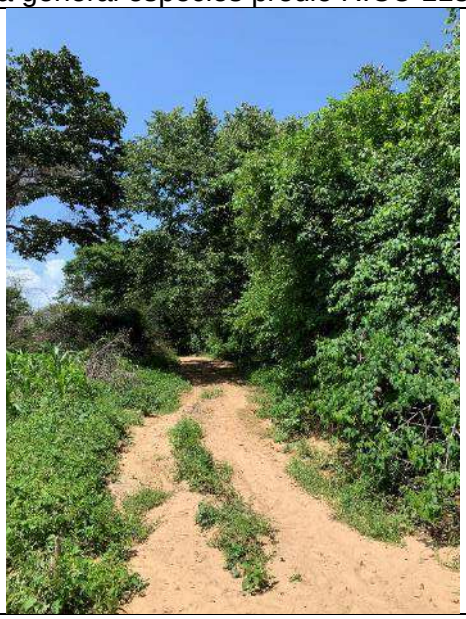
Bogotá, 30 de septiembre del 2020

X. ANEXOS

Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo
Anexo No 3 Planos de ubicación específica del predio
anexo no 4 Plano con las indicaciones de las fichas prediales por código sig agencial nacional de tierras (ANT).
Anexo No 5 Estudio de mercado.
Anexo No 6 Certificado del Avaluador – RAA

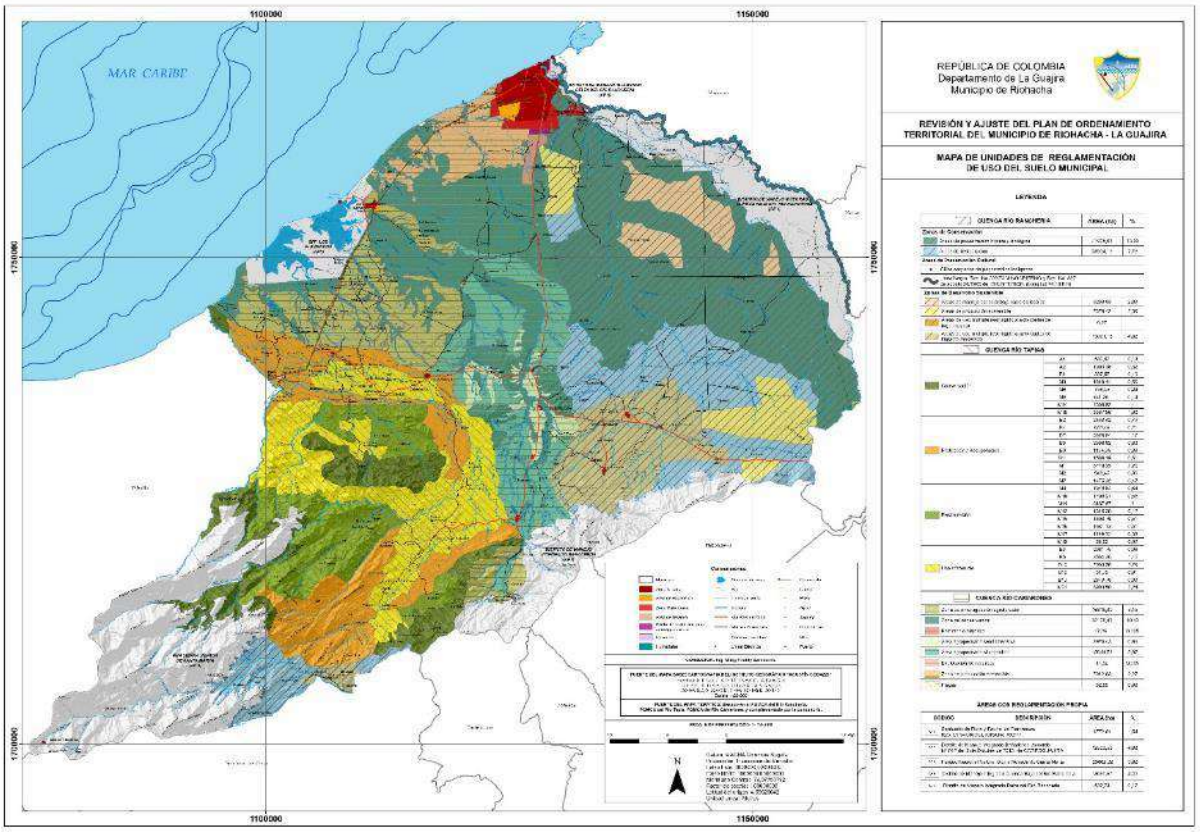
ANEXO No. 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
Vista general predio RICU 113-O1	Vista general predio RICU 113-O1
	
Vista general mosaico de pastos predio RICU 113-O1	Vista general mosaico de pastos predio RICU 113-O1

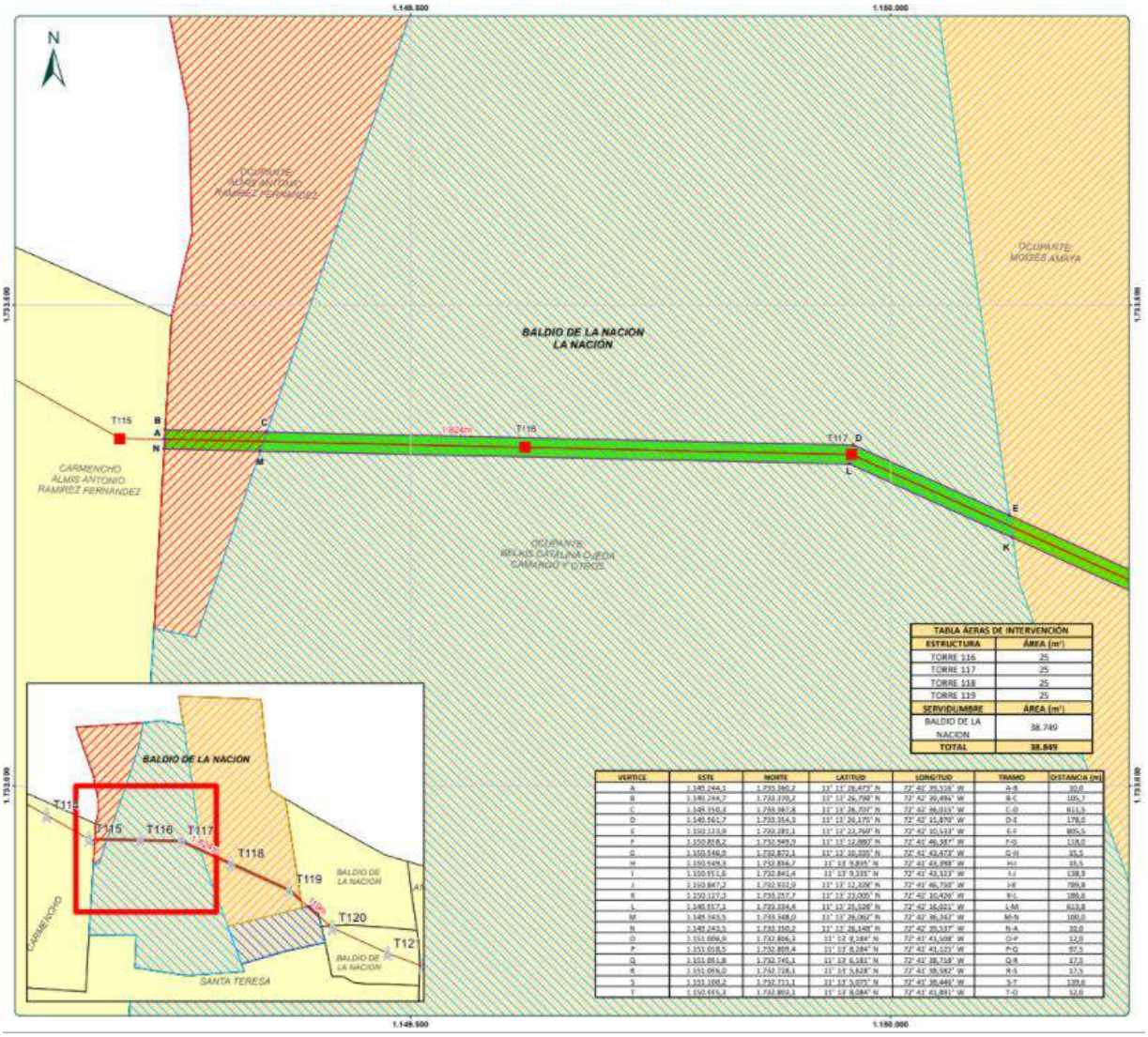
	
Vista general especies predio RICU 113-O2	Vista general predio RICU 113-O2
	
Vista general predio RICU 113-O2	Vista general predio RICU 113-O2

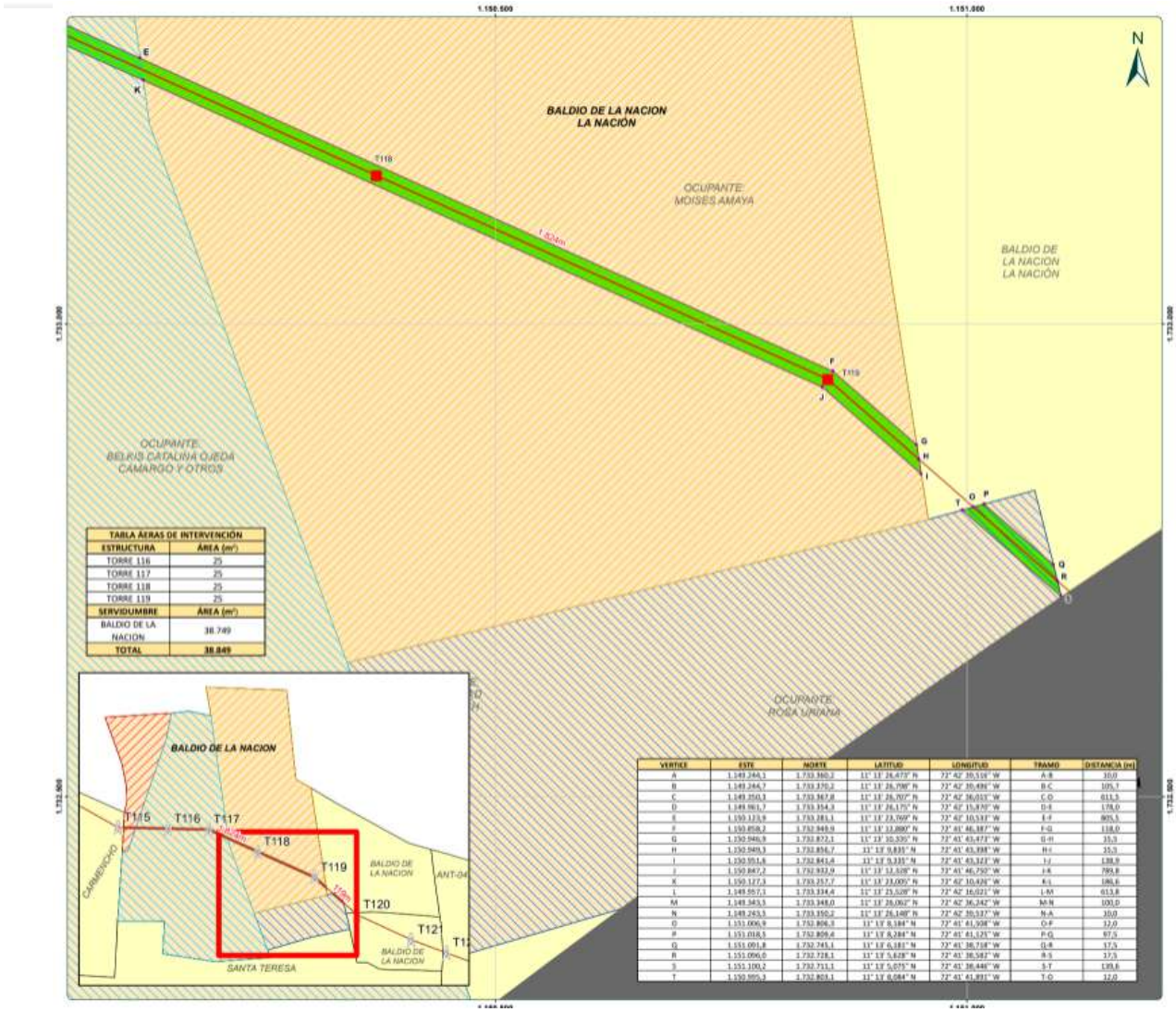
	
Vista general predio RICU 114-C2	Vista general predio RICU 114-C2
	
Vista general de mosaicos y especies naturales predio RICU 114-C2	Vista general de mosaicos y especies naturales predio RICU 114-C2

ANEXO No. 2 MAPA DE UNIDADES DE REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELOS

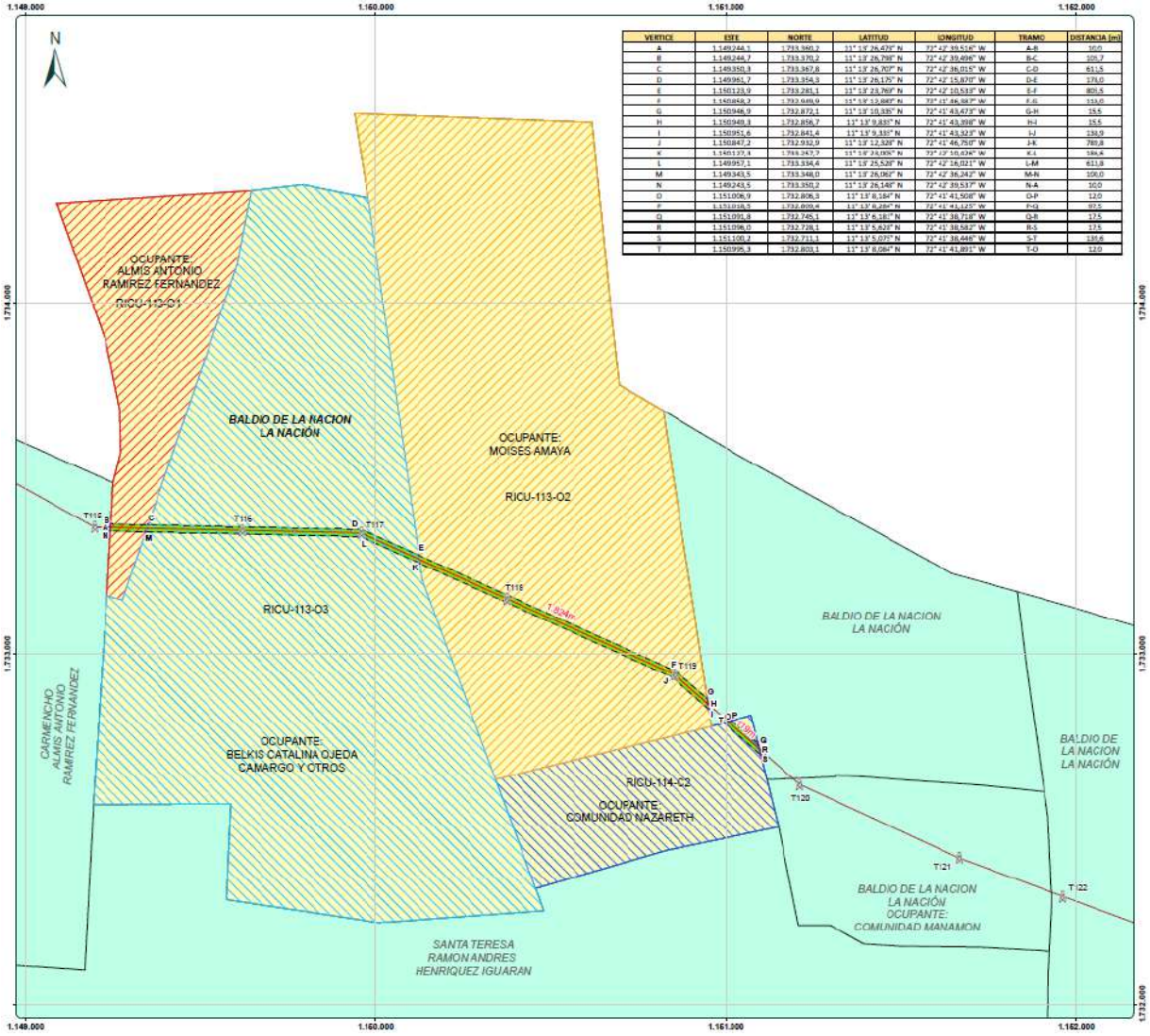


ANEXO No. 3 PLANO DE UBICACION ESPECIFICA DEL PREDIO




1.150.500
1.151.000
1.733.000
1.732.500
N
BALDIO DE LA NACION
LA NACIÓN
OCUPANTE:
MOISES AMAYA
BALDIO DE
LA NACION
LA NACIÓN
OCUPANTE:
BELRIS CATALINA OJEDA
CAMARGO Y OTROS
OCUPANTE:
ROSA VIVIANA
T118
T119
1.324m
E
K
F
J
G
H
I
O
P
T
Q
R
U
TABLA ÁERAS DE INTERVENCIÓN
ESTRUCTURA | ÁREA (m²)
TORRE 116 | 25
TORRE 117 | 25
TORRE 118 | 25
TORRE 119 | 25
SERVIDUMBRE | ÁREA (m²)
BALDIO DE LA NACION | 38.749
TOTAL | 38.849
BALDIO DE LA NACION
T115
T116
T117
T118
T119
T120
T121
T122
T123
CARRERCHO
BALDIO DE
LA NACION
ANT-04
BALDIO DE
LA NACION
SANTA TERESA
VERTICE | ESTE | NORTE | LATITUD | LONGITUD | TRAMO | DISTANCIA (m)
A | 1.149.244,1 | 1.733.360,2 | 11° 13' 26,473" N | 72° 42' 30,516" W | A-B | 10,0
B | 1.149.244,7 | 1.733.370,2 | 11° 13' 26,798" N | 72° 42' 30,486" W | B-C | 105,7
C | 1.149.350,3 | 1.733.367,8 | 11° 13' 26,707" N | 72° 42' 26,053" W | C-D | 611,5
D | 1.149.961,7 | 1.733.354,3 | 11° 13' 26,175" N | 72° 41' 15,870" W | D-E | 178,0
E | 1.150.123,9 | 1.733.281,1 | 11° 13' 23,769" N | 72° 41' 10,533" W | E-F | 905,5
F | 1.150.858,2 | 1.732.949,9 | 11° 13' 12,880" N | 72° 41' 46,387" W | F-G | 118,0
G | 1.150.946,3 | 1.732.872,1 | 11° 13' 10,335" N | 72° 41' 43,473" W | G-H | 15,3
H | 1.150.949,3 | 1.732.856,7 | 11° 13' 9,835" N | 72° 41' 43,398" W | H-I | 15,3
I | 1.150.951,6 | 1.732.841,4 | 11° 13' 9,335" N | 72° 41' 43,322" W | I-J | 138,8
J | 1.150.847,2 | 1.732.932,9 | 11° 13' 12,328" N | 72° 41' 46,750" W | J-K | 789,8
K | 1.150.127,3 | 1.733.257,7 | 11° 13' 23,005" N | 72° 42' 10,426" W | K-L | 186,6
L | 1.149.957,1 | 1.733.334,4 | 11° 13' 25,528" N | 72° 42' 16,021" W | L-M | 613,8
M | 1.149.343,1 | 1.733.348,0 | 11° 13' 26,062" N | 72° 42' 36,242" W | M-N | 100,0
N | 1.149.243,1 | 1.733.350,2 | 11° 13' 26,148" N | 72° 42' 39,537" W | N-A | 10,0
O | 1.151.006,9 | 1.732.806,3 | 11° 13' 8,184" N | 72° 41' 41,208" W | O-P | 12,0
P | 1.151.018,5 | 1.732.809,4 | 11° 13' 8,284" N | 72° 41' 41,125" W | P-Q | 97,5
Q | 1.151.091,8 | 1.732.745,1 | 11° 13' 6,181" N | 72° 41' 38,718" W | Q-R | 17,5
R | 1.151.096,0 | 1.732.728,1 | 11° 13' 5,628" N | 72° 41' 38,582" W | R-S | 17,5
S | 1.151.100,2 | 1.732.711,1 | 11° 13' 5,075" N | 72° 41' 38,446" W | S-T | 139,6
T | 1.150.995,3 | 1.732.803,1 | 11° 13' 8,084" N | 72° 41' 41,831" W | T-O | 12,0

ANEXO No. 4 PLANO CON LAS INDICACIONES DE LAS FICHAS PREDIALES POR CODIGO SIG AGENCIAL NACIONAL DE TIERRAS (ANT).



VERTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.149.168,1	1.733.360,3	11° 13' 26,429" N	72° 42' 39,574" W	A-B	10,0
B	1.149.244,7	1.733.370,2	11° 13' 26,798" N	72° 42' 39,496" W	B-C	105,7
C	1.149.350,3	1.733.367,8	11° 13' 26,707" N	72° 42' 36,015" W	C-D	611,5
D	1.149.961,7	1.733.354,3	11° 13' 26,175" N	72° 42' 15,870" W	D-E	176,0
E	1.150.123,9	1.733.281,1	11° 13' 23,769" N	72° 42' 10,513" W	E-F	805,5
F	1.150.848,2	1.733.449,9	11° 13' 13,667" N	72° 41' 44,367" W	F-G	133,0
G	1.150.946,9	1.732.872,1	11° 13' 10,335" N	72° 41' 43,473" W	G-H	15,5
H	1.150.940,3	1.732.856,7	11° 13' 9,833" N	72° 41' 43,398" W	H-I	15,5
I	1.150.951,6	1.732.841,4	11° 13' 9,335" N	72° 41' 43,323" W	I-J	139,9
J	1.150.847,2	1.732.932,9	11° 13' 12,328" N	72° 41' 46,750" W	J-K	780,8
K	1.150.127,4	1.733.247,7	11° 13' 24,065" N	72° 42' 10,424" W	K-L	184,4
L	1.149.957,1	1.733.334,4	11° 13' 25,528" N	72° 42' 16,021" W	L-M	611,8
M	1.149.343,5	1.733.348,0	11° 13' 26,082" N	72° 42' 36,242" W	M-N	100,0
N	1.149.243,5	1.733.350,2	11° 13' 26,146" N	72° 42' 39,537" W	N-A	10,0
O	1.151.006,9	1.732.806,3	11° 13' 8,184" N	72° 41' 41,508" W	O-P	12,0
P	1.151.018,3	1.732.809,4	11° 13' 8,284" N	72° 41' 41,125" W	P-Q	97,5
Q	1.151.091,8	1.732.745,1	11° 13' 6,181" N	72° 41' 38,718" W	Q-R	17,5
R	1.151.096,0	1.732.728,1	11° 13' 5,628" N	72° 41' 38,582" W	R-S	17,5
S	1.151.100,2	1.732.711,1	11° 13' 5,075" N	72° 41' 38,446" W	S-T	135,6
T	1.150.995,3	1.732.803,1	11° 13' 8,084" N	72° 41' 41,891" W	T-O	12,0

ANEXO No. 5 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	LINK	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)
1	Albania	3013737432	ANGEL LEON	PGNA Y CAMPO	https://www.alanuncios.com.co/granjas-fincas/riohacha/se-venden-1-500-hectareas-en-albania-guajira/19547261	1.500	0,00	0,00	NO TIENE	$ 8.250.000.000	0,0%	$ 8.250.000.000	$ -	$ -
2	A un kilometro Distracion	3156728177 - 3167594589	Calixto Fuente	en campo	no. Aplica	176	0,00	0,00		$ 1.056.000.000	0,0%	$ 1.024.320.000		$ -
3	Cerca a la Via La Negra	3013737432	Angel Leon		https://www.alanuncios.com.co/granjas-fincas/riohacha/se-vende-2-fincas-suman-140-hectareas-roacha-guajira/12592281.44	55,20	0,00			$ 441.600.000	10,5%	$ 395.232.000	$ 350.000	$ 200.000

MERCADO

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (M²) DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (M²) DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO	FOTO FRENTE DEL PREDIO
$ -	$ -	$ 5.500.000	$ 8.250.000.000	Finca boscosa para desarrollo		
$ -	$ -	$ 5.820.000	$ 1.024.320.000	Finca plana diagonal a la via que comunica a Fonseca. Cuenta con potreros		
$ -	$ 45.000.000	$ 6.344.783	$ 350.232.000	finca con frente a la via que conduce de Cuestecita. Riohacha. la cobertura natiiva de la region. Acceso interno carreteable en pesimo estado.		

MEDIA ARITMETICA	$ 5.888.261
DESVIACION ESTANDAR	426.508,00
COEFICIENTE DE VARIACION	7,24%
Máximo	6.314.768,87
Mínimo	5.461.752,87
Vr Adoptado	**6.310.000**

ANEXO No. 6 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Página 1 de 4

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	23 Mar 2017	Régimen

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: avalconstrucciones2019@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265.

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b1650a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

No. AV 030_ELECT_2020

CODIGO SIG: ANT-07 (RICU-112-O1)

FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE
DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO GUAYMARAL
(Según Geoportal IGAC), LA CABAÑA (Según campo).

VEREDA: VILLA MARTIN.
MUNICIPIO DE RIOHACHA.
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

SOLICITADO POR:	**ELECNORTE** Proyecto str 06-2016 “Diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento del refuerzo eléctrico de La Guajira: línea Riohacha – Maicao 110kv y Riohacha – Cuestecita 110kv en el Departamento de La Guajira” Riohacha – La Guajira.
BIEN A AVALUAR:	Fracción de terreno que hace parte de un predio con vocación agropecuaria, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.
FECHA:	30 de septiembre del 2020

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA

II. TITULACIÓN

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

VI. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

VIII. CONCLUSIONES ECONÓMICAS

IX. DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

X. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

Establecer el valor de los perjuicios para la indemnización de terreno, por la intervención de una fracción de un terreno baldío para servidumbre eléctrica, en cumplimiento con lo establecido en la Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de perjuicios (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica
- Ley 388 de 1997
- Decreto 2024 de 1982
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

ELECNORTE

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de septiembre del 2020

1.6. FECHA DEL INFORME

30 de septiembre de 2020

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno de un predio baldío, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información

cartográfica suministrada por la entidad solicitante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno a intervenir, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas, que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.8. VEREDA

VILLA MARTIN, según estudio de títulos.

1.9. MUNICIPIO

RIOHACHA.

1.10. DEPARTAMENTO

LA GUAJIRA.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad la fracción de terreno de un predio baldío presenta un uso, con vegetación nativa de la región, de difícil acceso.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

El predio en mayor extensión denominado “LA CABAÑA”, del cual es parte integrante la fracción de terreno materia del presente avalúo, se encuentra localizado en el departamento de La Guajira, municipio de Riohacha, dentro del área rural de la zona oriental de este municipio, en jurisdicción de la vereda Villa Martin, en la zona comprendida entre el casco urbano de Riohacha y Albania.

Al predio se accede partiendo desde el casco urbano de Albania por la vía Albania-Riohacha, en sentido oriente-occidente en 11,18 km se encuentra un camino en sentido norte, en 3,6 km se localiza el inmueble:

Coordenadas: 11°13'43.676"N 72°43'17.239" O

A continuación, se muestra la localización de la fracción de terreno de un predio baldío denominado La Cabaña:

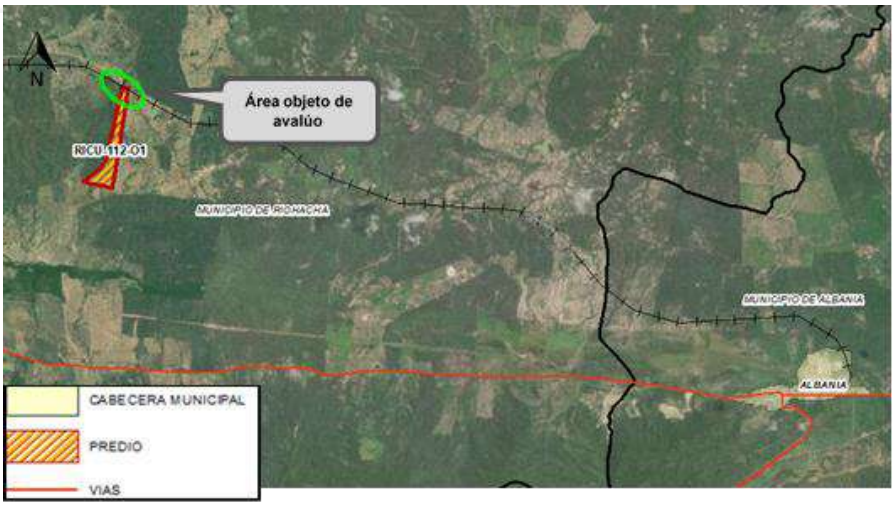


Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestra la fracción de terreno de un predio baldío objeto de servidumbre según planos suministrados por el solicitante:

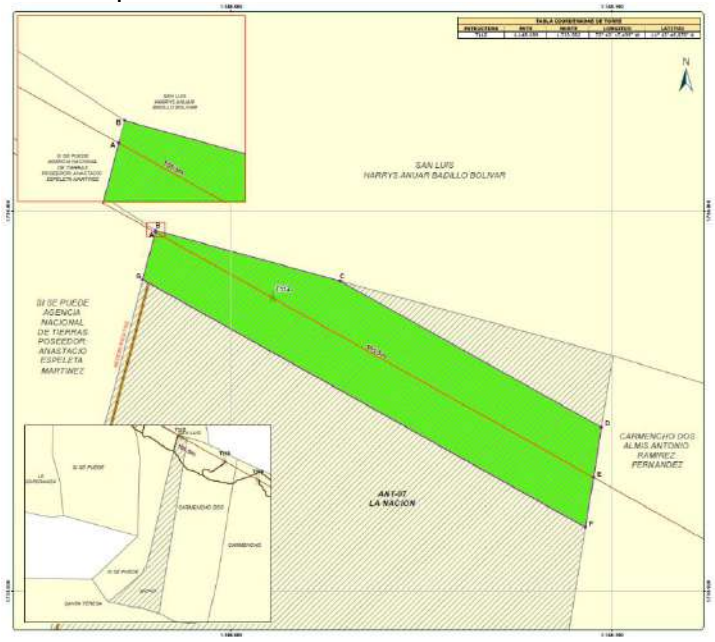


TABLA DE COORDENADAS

VÉRTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.148.064	1.733.996	11° 13' 47,323" N	72° 43' 18,311" W	A-B	0,4
B	1.148.064	1.733.996	11° 13' 47,336" N	72° 43' 18,307" W	B-C	40,1
C	1.148.103	1.733.985	11° 13' 46,984" N	72° 43' 17,034" W	C-D	63,0
D	1.148.158	1.733.955	11° 13' 45,975" N	72° 43' 15,226" W	D-E	10,6
E	1.148.156	1.733.944	11° 13' 45,633" N	72° 43' 15,284" W	E-F	10,6
F	1.148.154	1.733.933	11° 13' 45,291" N	72° 43' 15,341" W	F-G	106,6
G	1.148.061	1.733.986	11° 13' 46,999" N	72° 43' 18,399" W	G-A	10,3

Fig. 2 Delimitación de franja requerida
Fuente: Plano de afectación predial suministrado por ELECNORTE.

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Estudio de títulos suministrado por el solicitante, con fecha de elaboración del 17 de diciembre de 2019 y fecha de actualización del 28 de enero de 2020.
- ✓ Plano especifico de localización de la afectación predial, información suministrada por el solicitante – 4 de octubre de 2018.
- ✓ Formato inventario predial N° FA-GP-004-STR06 elaborado por ELECNORTE SAS E.S.P con fecha de elaboración del 3 de febrero de 2020.
- ✓ Acta de inventario y cálculo de afectación.

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del Decreto N° 078 de 29 de octubre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Riohacha.
- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira – Geoportal IGAC
- ✓ Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira - Geoportal IGAC.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

Según estudio de títulos el propietario es la NACIÓN (ANT) ADSCRITA AL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL con NIT 899.999.028.

2.2. OCUPANTE

Según estudio de títulos se presenta acta de declaración juramentada de fecha 17 de octubre de 2018 ante la Notaría Primera de Riohacha, por parte de Almis Antonio Ramírez Fernández, quien se declara ocupante del predio denominado La Cabaña.

ALMIS ANTONIO RAMIREZ FERNANDEZ, identificado con cédula de ciudadanía N°17.951.888**,** de acuerdo con la información consignada en el estudio de títulos.

2.3. TÍTULOS DEL OCUPANTE

Según estudio de títulos la fracción de terreno de un predio baldío objeto de este análisis no cuenta con identidad registral, pero se asocia al código nacional predial 44001000500000002005300000000, en el cual se ubica dicho predio; en sitio se encontró al señor ALMIS ANTONIO RAMIREZ FERNANDEZ, sin embargo, este no demuestra documentación alguna que justifique su ocupación en el lugar; así las cosas se tiene que dicha persona ostenta la calidad de ocupante, toda vez que se encuentra en un predio baldío, propiedad de la Nación, cuya administración está a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

2.4. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
La Cabaña	NA	44001000500000002005300000000

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Estudio de títulos suministrado por el solicitante

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.5. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe no corresponde a un estudio formal de los títulos.
- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

La vereda Villa Martin se encuentra delimitada a grandes rasgos de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha

POR EL SUR: Con la carretera Riohacha- Albania.

POR EL ORIENTE: Con el municipio de Albania

POR EL OCCIDENTE: Con el corregimiento de Monguí.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Riohacha corresponde a la capital del departamento de La Guajira, limita al norte con el mar Caribe y Manaure, al este con Maicao, Albania, Hatonuevo, Barrancas y Fonseca, al sur con Distracción y San Juan del Cesar y al oeste con Dibulla y el mar Caribe.

Riohacha está localizada a los 11°32'48" de latitud norte y 72°54'31" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 3 m. En este municipio se identifican dos unidades morfológicas, una al sur montañosa que corresponde a las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, en donde se destacan los cerros Oqui, Chimaguarua y Colincota y las cuchillas Macheado, Sapapanguega, Colorado y La Angostura; y otra al norte, plana y baja que hace parte del valle del río Ranchería.

Las tierras del municipio de Riohacha se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la humedad relativa promedio anual es de 73% y la temperatura promedio anual es de 28,2°C, siendo julio el mes de mayor temperatura y enero el de menor. La precipitación media anual es de 599 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y septiembre a noviembre, siendo octubre el mes más lluvioso.[1]

En cuanto a demografía según proyección del DANE, para el 2015 existe una población estimada de 259.492 personas, esta representa el 27.1% del total de la población en el departamento de la Guajira. La densidad de la población en el distrito, es de 81.83 hab/km2, la distribución geográfica muestra que el 85% se concentra en la cabecera, es decir, que la mayoría de personas viven en el 1,02% del territorio. Para el año 2013 Riohacha contaba con 8 de los 26 resguardos indígenas del departamento, los cuales se mantienen en la actualidad, de estos 7 pertenecen a la Etnia Wayuu y 1 de la Sierra Nevada de Santa Marta. En conjunto representan cerca del 43,4% de la extensión territorial de Riohacha y cerca del 44% del área rural.

La división político administrativa rural del distrito la conforman 14 corregimientos, Camarones, Tigreras, Choles, Matitas, Arroyo Arena, Barbacoas, Cerrillo, Mongüí, Juan y Medio, Las Palmas, Tomarrazón, Galán, Cotoprix y Villa Martín. En cuanto a la división en la zona urbana, se establecieron (12) comunas y últimamente en la revisión y ajuste del POT en 2015, se establecieron (6) piezas urbanas.[2]

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

Por las condiciones físicas (suelos, topografía, clima y relieve), que presenta el municipio existe homogeneidad en el uso del suelo con características propicias para el desarrollo de las actividades económicas actuales.

[1] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[2] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019

La actividad económica rural del municipio de Riohacha se divide de la siguiente manera: para el 2015 el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la actividad agrícola registra principalmente cultivos de banano, palma de aceite, maíz, patilla, yuca y achiote; respecto al sector pecuario el ICA para el 2017 registra principalmente ganado caprino, ovino, bovino y porcino.[3]

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS

ALTURA (m.s.n.m.):	3 msnm en promedio.
TEMPERATURA:	$28{,}2^{0}$ C. grados centígrados en promedio.

El municipio de Riohacha presenta varios tipos de clima, siendo el más predominante el clima cálido muy seco (c-MS), los meses más lluviosos pertenecen a mayo y octubre, mientras que las condiciones más secas se presentan en un periodo que va desde diciembre hasta Marzo; así mismo los volúmenes de agua evo transpirada son superiores a los de agua precipitada, situación por la cual se presenta un déficit hídrico a lo largo de todo el año. Además de éste, existe también el clima templado seco, el frio seco que se presenta principalmente al suroeste y muy frío seco en una pequeña área del suroeste y, el clima frio húmedo en la parte occidental del municipio de Riohacha. El promedio de temperatura anual es de 27 y 30 ºC y una máxima temperatura de 45ºC.[4]

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Las cuencas que recorren el municipio de Riohacha son: Río Tapias, Río Camarones o Tomarrazón y el Río Ranchería. El Río Tapias nace en la Sierra Nevada de Santa Marta, específicamente en el municipio de Riohacha, a una altura de 2600 metros sobre el nivel del mar y desemboca en el mar Caribe; el Río Camarones o Tomarrazon nace al sur del municipio de Riohacha, a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar y recorre el centro del municipio en el sentido Sur-Norte hasta desembocar en el mar Caribe y; el Río Ranchería en el recorrido que hace desde su nacimiento hasta su desembocadura, pasa por el municipio de Riohacha.[5]

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

Los principales ejes viales de Riohacha lo constituyen dos vías Nacionales: la Troncal del Caribe y la vía a Valledupar, ambas están pavimentadas. La tercera vía, en orden de importancia es la transversal que se deriva de la Troncal del Caribe a la altura de El Ebanal, cerca al límite con el Departamento del Magdalena. El resto de la red vial está conformado por carreteables en precario estado que parten de la Vía Troncal del Caribe, vía a Valledupar[6]. Cuenta con el aeropuerto Almirante Padilla, que permite la comunicación con la capital de la República y otras ciudades vecinas.[7]

[3] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[4] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[5] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[6] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[7] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

Respecto a servicios públicos, el distrito cuenta con una cobertura de gas natural (II Trim 2015) de 77,8%, en energía (2014) de 97,5%, y de acueducto (2011) de 71,7% y penetración de internet (2015) de 5,6%.

En el tema calidad de servicios públicos, se presentan grandes deficiencias en energía eléctrica; es una situación generalizada en toda la Costa que tiene mayor asentamiento en la península de La Guajira por situación inherentes al territorio. Lo mismo ocurre con el servicio de agua, la calidad y la continuidad en la prestación, se aprecia en solo un sector de seis, en los que se subdivide la ciudad.

En la zona rural del distrito el panorama de prestación de servicio es altamente deficiente, la cobertura de acueducto, se mide sobre la disponibilidad de agua en centros poblados o puntos rural dispersos, más no versus el número de usuario realmente conectados a una red de suministro, la calidad de agua en deficiente en casi todos los centro y puntos poblados.[8]

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayoría del terreno se compone de suelo arcilloso y arenoso, especialmente en las costas. El relieve lo constituye la planicie Guajira, la zona norte de la sierra nevada, y cerros independientes; los cuales dan las características de un medio de selva húmeda en los montes, selva seca alrededor del cauce del río Ranchería y sabana seca en la llanura.[9]

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

- ✓ **Capacidad de uso:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso **7e-8** como se muestra en la siguiente imagen:

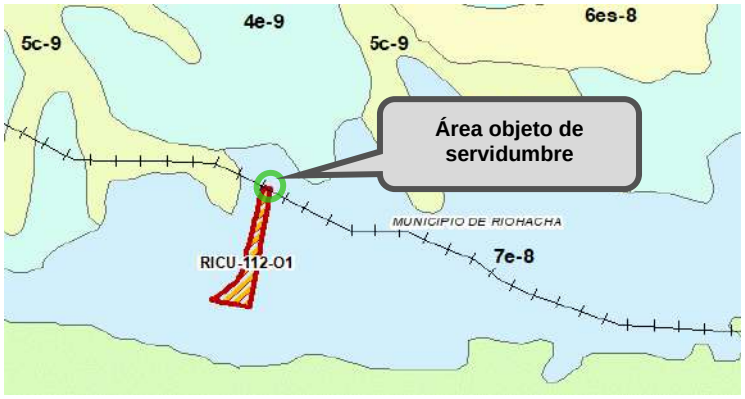


Fig. 3 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha - IGAC

[8] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[9] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

Las características de la unidad de capacidad de uso **7e-8** se describen a continuación:

UCS	**7e-8**
CLASE	7
SUBCLASE	e
GRUPO DE MANEJO	8
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	Clima cálido seco, relieve ligeramente inclinado hasta ligeramente escarpado; suelos bien drenados, muy superficiales a superficiales limitados por fragmentos rocosos y piedra, texturas moderadamente gruesas a moderadamente finas, reacción fuerte a moderado
PRINCIPALES LIMITACIONES PARA USO	Erosión severa, fuertes pendientes, algunos suelos con pedregosidad superficial abundante y profundidad efectiva muy superficial, alta susceptibilidad a la erosión y a movimientos en masa y escasas lluvias.
USOS RECOMENDADOS	Forestales; bosques protectores, algunos sectores en sistemas silvopastoriles. Reforestación, revegetalización inducida; no apta para actividades agropecuarias.
PRÁCTICAS DE MANEJO	Reforestar con especies nativas, construcción de acequias de ladera, implantación de barreras vivas, construcción de trinchos en las zonas que tienen cárcavas, revegetalización inducida con especies herbáceas, suspender las actividades agropecuaria

Tabla 2. Descripción de la unidad cartográfica del suelo - capacidad de uso
Fuente: Leyenda de mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha – IGAC

- ✓ **Suelos:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo **LWBd3** como se muestra en la siguiente imagen:

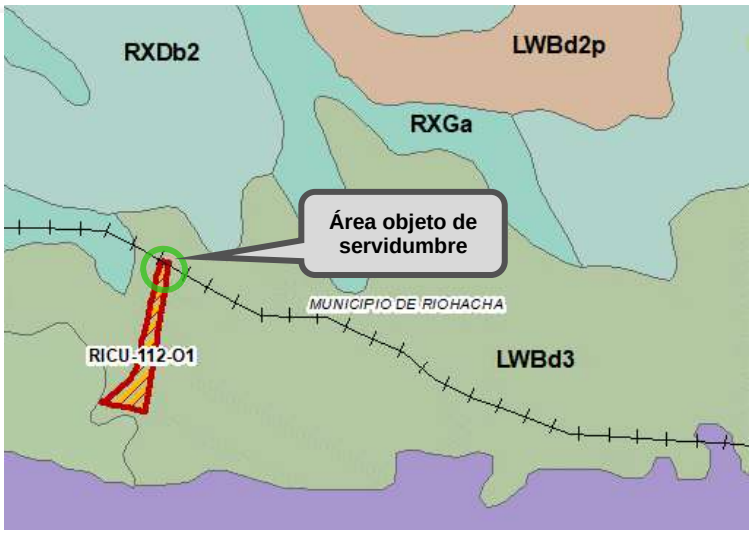


Fig. 4 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad cartográfica de suelo **LWBd3** se describen a continuación:

UCS	LWB
UCS_F	LWBd3
PAISAJE	Lomerío estructural erosional
CLIMA	Cálido, seco
TIPO DE RELIEVE	Lomas y colinas
LITOLOGÍA	Rocas ígneas plutónicas, félsicas y porfiríticas.
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	Muy superficiales a moderadamente profundos, texturas moderadamente finas a moderadamente gruesas, bien drenados, reacción muy fuerte a moderadamente ácida, fertilidad baja a muy alta.
TAXONOMÍA	Asociación: Typic Ustorthents; Lithic Haplustepts; Typic Haplustalfs; Afloramientos rocosos
PERFIL	PR-44; PR-36; GJ-1

Tabla 3. Descripción de la unidad cartográfica del suelo
Fuente: Leyenda de mapa de suelos municipio de Riohacha – IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera apropiada y favorable para el desarrollo de actividades productivas.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media, a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles y en algunas negociaciones permutan las fincas campestres por otras cosas que son de interés del vendedor, la poca disponibilidad de agua y en algunas épocas de inviernos los suelos son encharcables y limitan la movilidad, aumentando los costos de transporte para llevar los insumos y materiales para el sostenimiento de las fincas.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Decreto 078 del 29 de octubre de 2015, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el municipio de Riohacha, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho decreto determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Decreto No. 078 de 2015 (29 de octubre) “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha”.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el decreto antes mencionado y revisada la cartografía de soporte de este (Mapa Clasificación del Suelo, Mapa de Unidades de Reglamentación de Uso del Suelo) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la siguiente categoría:

TIPO DE SUELO: ÁREA DE PRODUCCION SOSTENIBLE

La cual dentro del acuerdo se encuentran definida como:

Artículo 892 – **ÁREAS DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE**: Se ubican en áreas con potencial agrícola y/o ganadero y donde actualmente se llevan a cabo actividades de producción intensiva. Estos espacios han sido sometidos a altos niveles de perturbación ya sean por causas antrópicas o naturales, y en ellos se debe hacer un aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales mediante técnicas apropiadas de manejo y producción.

En estas áreas es factible realizar proyectos de agricultura y ganadería ya que su clase agrológica las identifica como potenciales para actividades productivas y se encuentran fuera de las zonas identificadas con características importantes para la conservación de

la biodiversidad y el recurso hídrico. Las actividades productivas que allí se desarrollen deben cumplir con los lineamientos técnicos necesarios que aseguren el no detrimento de los recursos naturales referentes a las fuentes hídricas y protección de suelos para evitar su salinización y compactación,

4.3. USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisando el decreto municipal y la cartografía de soporte, específicamente el (Plano de Unidades de Reglamentación de uso del suelo Municipal), corresponden a los relacionados a continuación:

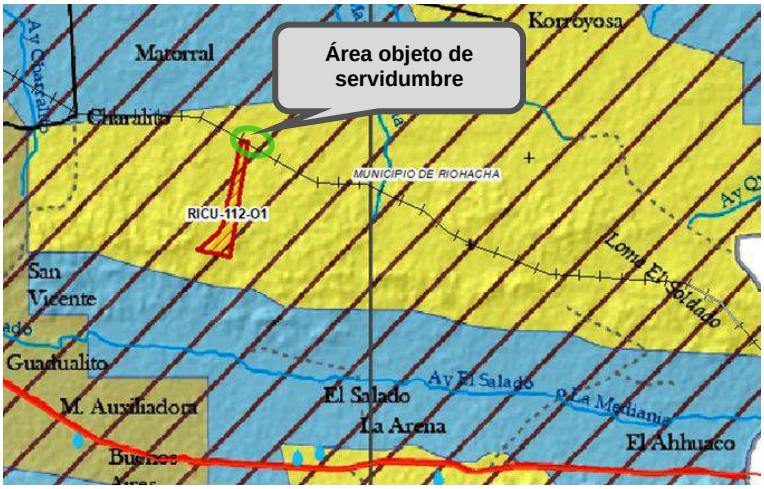
Uso Principal: Son las acciones de adecuación de tierras, sistemas de barrenado, remoción de las capas del suelo ya sea con mano de obra no calificada o maquinaria agrícola, implementación de sistemas de riego, agricultura y ganadería de alta intensidad.

Uso Compatible: Planificación predial, proyectos piscícolas, infraestructuras propias del sector productivo, investigación controlada de sistemas de adecuación de tierras para las áreas compactadas, construcción de vivienda del propietario del predio, protección de especies de fauna y flora nativa.

Uso Condicionado: Exploración y explotación minera, construcción de vías, desarrollo de infraestructura para el sector del agro industria, proyectos turísticos, previa expedición de licencias y aprobación de la autoridad ambiental competente. Establecimiento de infraestructura social y de servicios en general.

Uso prohibido: Disposición de desechos químicos o peligrosos. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría. Aquellas actividades que constituyan una violación a la normatividad ambiental, civil y/o penal de Colombia.

En la siguiente figura se muestra la localización del área objeto de servidumbre; en el correspondiente mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo de Riohacha:



LEYENDA

CUENCA RÍO RANCHERIA	ÁREA (ha)	%
Zonas de Conservación		
Áreas de preservación hídrica y biológica	41905,63	13,60
Áreas de restauración	23934,19	7,76
Áreas de Preservación Cultural		
Sitios sagrados de pagamentos indígenas		
Linea Negra. Res. No.002/73 MINGOBIERNO y Res. No. 837 de agosto 28/1995 del MININTERIOR. (Longitud 74,18 Km)		
Zonas de Desarrollo Sostenible		
Áreas de manejo especial bajo saberes locales	6263,93	2,03
Áreas de producción sostenible	7370,42	2,39
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de bajo impacto	0,27	-------
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de impacto moderado	15091,18	4,89
CUENCA RÍO TAPIAS		

Fig. 5 Uso del suelo definido por el POT del municipio de Riohacha.
Fuente: Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo municipal de Riohacha.

4.4. OTRAS NORMAS URBANISTICAS

UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF)

Según resolución 041 de 1996 la extensión de la unidad agrícola familiar (UAF) se encuentra comprendida entre el rango de 72 a 98 has.

4.5. CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

A la luz de la reglamentación actual el predio objeto de avalúo presenta un uso de producción sostenible, presentando vegetación nativa de la región, se permite explotación agrícola si es

para el sustento familiar y no actividades agroindustriales. El uso de explotación actual está acorde con la norma que le reglamenta.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1 CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
ESTRUCTURA (TORRE 112)	0,0025	25
SERVIDUMBRE (LA CABAÑA)	0,188608	1886,08
ÁREA TOTAL	**0,191108**	**1911,08**

FUENTE: Información tomada del plano de afectación predial, donde se identifican las áreas a intervenir dentro de la fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión. Información suministrada por ELECNORTE.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio, hace parte de un predio baldío en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 33.34 ha aproximadamente, según cartografía suministrada por el solicitante.

5.2. LINDEROS

Según linderos especiales aportados por el solicitante, el siguiente es el alinderamiento de la servidumbre del presente avalúo:

En sentido Riohacha - Cuestecitas: Entrada: partiendo del vértice g (1.148.061 este; 1.733.986 norte) al vértice a (1.148.064 este; 1.733.996 norte) en 10,3 metros y del vértice a (1.148.064 este; 1.733.996 norte) al vértice b (1.148.064 este; 1.733.996 norte) en 0,4 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado Si se puede propiedad de la nación (poseedor: Anastacio Espeleta Martínez).

Salida: del vértice d (1.148.158 este; 1.733.955 norte) al vértice e (1.148.156 este; 1.733.944 norte) en 10,6 metros y del vértice e (1.148.156 este; 1.733.944 norte) al vértice f (1.148.154 este; 1.733.933 norte) en 10,6 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado Carmencho de propiedad de Almis Antonio Ramírez Fernández.

Costado izquierdo: del vértice b (1.148.064 este; 1.733.996 norte) al vértice c (1.148.103; 1.733.985 norte) en 40,1 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado San Luis propiedad de Harrys Anuar Badillo Bolívar; del vértice c (1.148.103; 1.733.985 norte) al vértice d (1.148.158 este; 1.733.955 norte) en 63,0 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Almis Antonio Ramírez Fernández.

Costado derecho: del vértice f (1.148.154 este; 1.733.933 norte) al vértice g (1.148.061 este; 1.733.986 norte) en 106,6 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Almis Antonio Ramírez Fernández) y cierra.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de un predio baldío de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): Ligeramente plano, grado de pendiente entre 0-3%.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta frente sobre un camino destapado derivado de la vía que conduce de la cabecera municipal de Riohacha al municipio de Albania, la cual se encuentra pavimentada en regular estado.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta afectaciones de suelos muy superficiales con erosión moderada, lo cual constituye una limitante para la explotación agropecuaria del predio

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

La fracción de terreno de un predio baldío se encuentra actualmente con vegetación nativa de la región y no presenta alguna explotación actual.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión no cuenta con conexión a las redes de energía del sector. La fracción de terreno de un predio baldío en estudio no tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

5.9 MEJORAS

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
PASTOS LIMPIOS	BUENO	0,191108	1911,08
ACCESOS	BUENO	0,108799	1087,99

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

Nota: El presente avalúo corresponde únicamente al terreno afectado por la servidumbre, dado que la respectiva compensación de mejoras por concepto de

daños enunciadas en la ficha predial suministrada por el solicitante fue debidamente pagadas al señor Almis Antonio Ramírez Fernández, a quien se le atribuye la ocupación del predio denominado “La Cabaña”.

VI. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Riohacha – Departamento del La Guajira., en jurisdicción de la vereda Villa Martin, en la zona oriental del municipio.

- ✓ La ubicación del predio LA CABAÑA del cual es parte integrante la fracción de terreno en estudio, al occidente del casco urbano de Albania, distante en aproximadamente 14,78 kilómetros de la mencionada área urbana.

- ✓ A los presupuestos y cantidades de obras, no se les realizó depreciación, por no estar dentro del área requerida del proyecto.

- ✓ El predio objeto de avalúo es de tipo Baldío según su definición; *Son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño Artículo 675 del Código Civil. De acuerdo con la legislación colombiana, un baldío es un bien inmueble de propiedad de la Nación y ubicado en zonas rurales que, como regla general, debe ser adjudicado a quienes lo ocupen y cumplan con los requisitos previstos por la ley de reforma agraria en el caso que sean adjudicables. Son bienes del Estado inembargables e imprescriptibles, susceptibles de adjudicación o por vía de excepción inadjudicables en cuyo caso la propiedad será conservada por la Nación*. Tomada de la página web Agencia de tierras.

- ✓ De conformidad al artículo 16, del decreto 029 del 2017, de la agencia Nacional de Tierras, ***Pago de mejoras.*** *El pago de mejoras al ocupante del predio baldío hace parte de un procedimiento distinto al consagrado en el presente Acuerdo y no es susceptible de formalización, bajo las disposiciones consagradas en el presente Acuerdo, pues se rige por lo consagrado en la normativa especial.*

- ✓ De conformidad al artículo 20, del decreto 029 del 2017, *Servidumbres sobre predios baldíos de la Nación reguladas ante la autoridad agraria. Las servidumbres legalmente reguladas con el anterior Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER o la actual Agencia Nacional de Tierras - ANT, se presumirán válidas y gozarán de presunción de legalidad.*

- ✓ Para este encargo valuatorio en específico se valorará el terreno y cobertura vegetal, teniendo en cuenta en Acuerdo 029 del 2017 de la Agencia Nacional de

Tierra, por lo tanto, en el cuadro de liquidación se indicará el valor de la indemnización por concepto de la constitución de la servidumbre sobre la franja de terreno para el propietario que es la Nación y sin tener en cuenta el valor de los daños y/o mejoras ya pagados por acuerdo directo entre el contratista y el ocupante Almis Antonio Ramírez Fernández.

- ✓ De acuerdo con el Análisis de Títulos, el dueño del predio es la Nación, en el estudio de títulos se observa que quien tiene la ocupación del inmueble es el señor Almis Antonio Ramírez Fernández, se aclara que el alcance del avalúo no es definir quién tiene la titularidad si no establecer el valor comercial del avalúo para el concepto de servidumbre sobre la fracción de terreno en predio baldío.

- ✓ Conforme al artículo 16 del acuerdo 029 del 2017, el contratista realizó los cálculos de afectaciones por concepto de daños y acuerdo directo con cada uno de los ocupantes como se lo permite la Ley, en su artículo 20 del Decreto 2024 de 1982.

2. INVENTARIO DE AFECTACIONES				
MEJORAS	UNIDAD	ÁREA/CANTIDAD	VALOR m2	COMPENSACION
PASTOS LIMPIOS	m2	1911.08	$865.3002490738	$1,653,658
ACCESOS	m2	1087.99	$510.0000919126	$554,875
SITIO DE TORRE	TORRE	1	$1,700,000	$1,700,000

Fuente: Cálculos de afectaciones por concepto de daños al ocupante Almis Antonio Ramírez Fernández suministrado por el solicitante

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de indemnización para la servidumbre, parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios de similares condiciones dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

VIII CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales de la franja de terreno de un predio baldío en estudio, la escasa demanda de predios con este uso. Se adoptó como valor: ($6´310.000) Seis Millones Trescientos Diez mil Pesos

IX. DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE PERJUICIOS

Fracción de terreno que hace parte del predio baldío denominado "La Cabaña" (propietario La Nación)- Departamento del La Guajira - En Zona rural del Municipio de Riohacha Acatando el artículo 20 del acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras (propietario La Nación).

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	AFECTACION (%)	VALOR UNITARIO $	VALOR TOTAL $
SERVIDUMBRE	TORRES 112 (Suelo Rural)	ha	0.0025	100%	6,310,000	15,775.00
	VANO ENTRE LAS TORRES (Suelo Rural)	ha	0.1886	70%	6,310,000	833,081.54
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE					**848,856.54**
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE AJUSTADO AL PESO					**848,900**
	VALOR TOTAL INDEMNIZACION SERVIDUMBRE					**$848,900**

Son: Ochocientos cuarenta y ocho mil noveciento pesos m/cte.

NOTA 1: En el capítulo VI de Compendio y consideraciones determinantes, se realizó la citación respecto al pago de daños a cada uno de sus ocupantes, por lo consiguiente no hace parte del alcance de este avalúo por petición del solicitante.

NOTA 2: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 30 de septiembre del 2020

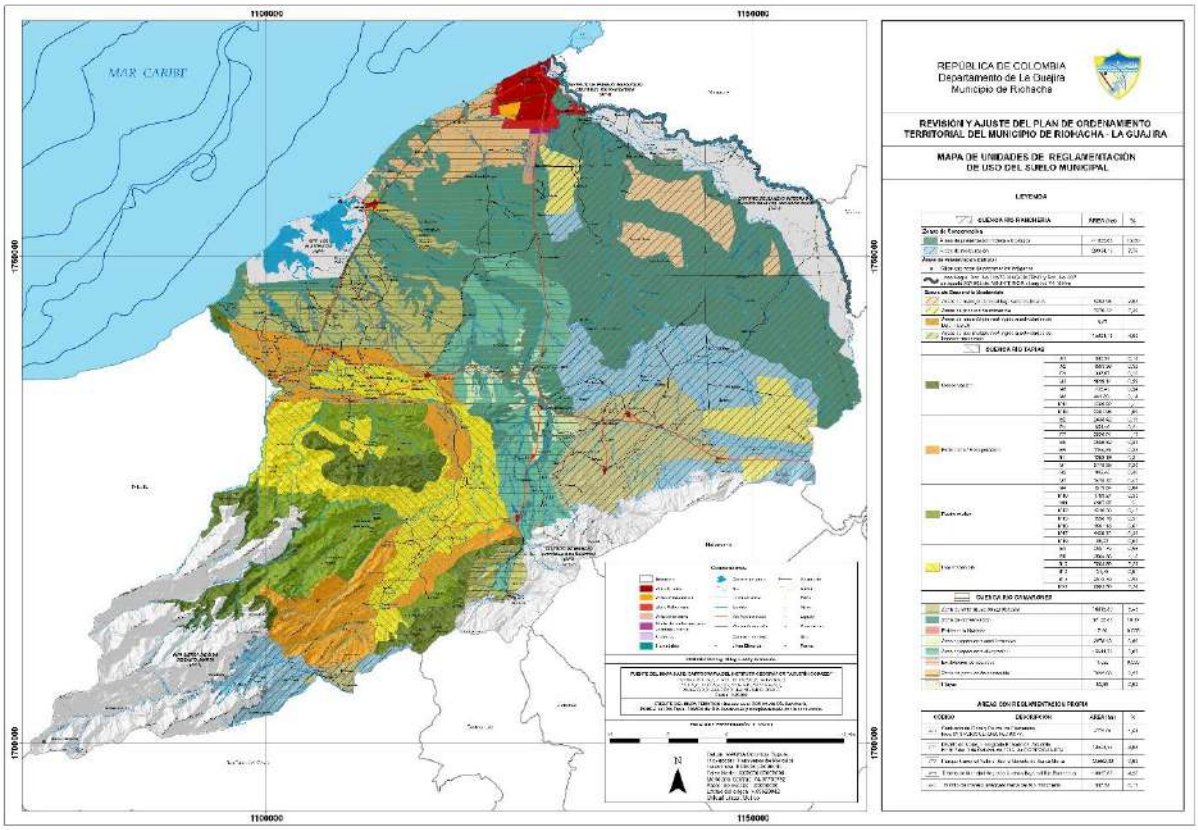
X. ANEXOS

Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo
Anexo No 3 Planos de ubicación específica del predio
Anexo No 4 Estudio de mercado
Anexo No 5 Certificado del Avaluador – RAA

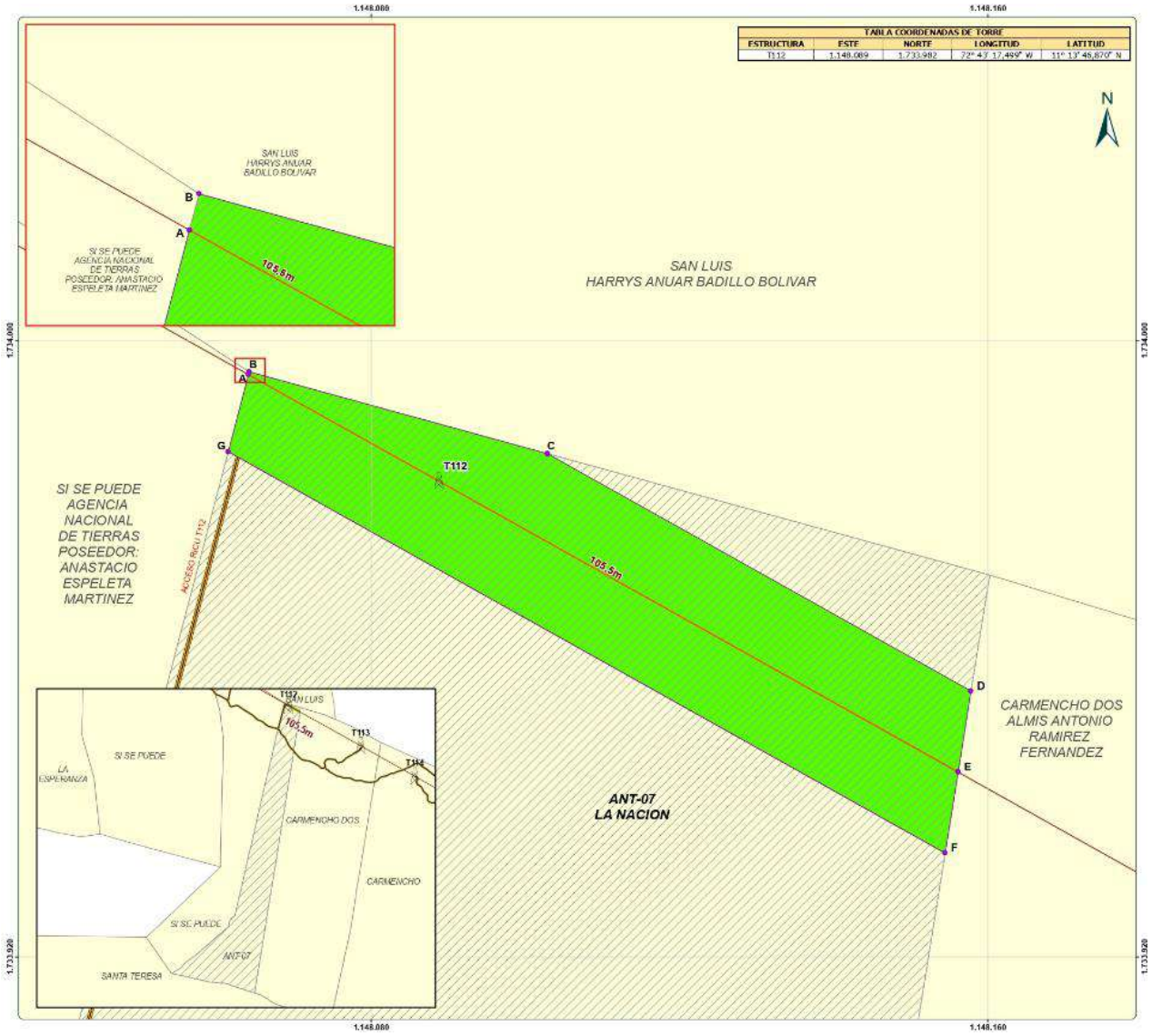
ANEXO No. 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
Vista general del predio	Vista general del predio
	
Vista general del predio	Vista general del predio

ANEXO No. 2 MAPA DE UNIDADES DE REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELOS



ANEXO No. 3 PLANO DE UBICACION ESPECIFICA DEL PREDIO



ANEXO No. 4 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	LINK	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)
1	Albania	3013737432	ANGEL LEON	PGINA Y CAMPO	https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/rinchacha/se-venden-1-500-hectareas-en-albania-guajira/195472661	1.500	0,00	0,00	NO TIENE	$ 8.250.000.000	0,0%	$ 8.250.000.000	$ -	$ -
2	A un kilometro Distraccion	3156728177 - 3167594589	Calixto Fuente	en campo	no Aplica	176	0,00	0,00		$ 1.056.000.000	0,0%	$ 1.024.320.000		$ -
3	Cerca a la Via La Negra	3013737432	Angel Leon		https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/rinchacha/se-vende-2-fincas-suman-140-hectareas-riaecha-guajira/125928144	55,20	0,00			$ 441.600.000	10,5%	$ 395.232.000	$ 350.000	$ 200.000

No.	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (M²) DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (M²) DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO	FOTO FRENTE DEL PREDIO
1	$ -	$ -	$ 5.500.000	$ 8.250.000.000	Finca boscosa para desarrollo		
2	$ -	$ -	$ 5.820.000	$ 1.024.320.000	Finca plana diagonal a la via que comunica a Fonseca. Cuenta con potreros		
3	$ -	$ 45.000.000	$ 6.344.783	$ 350.232.000	finca con frente a la via que conduce de Castilletia -Riohacha, la cobertura vegetal de la region, es casi mismo comerciable en pastino criollo.		
	MEDIA ARITMETICA			$ 5.888.261			
	DESVIACION ESTÁNDAR			426.508,00			
	COEFICIENTE DE VARIACION			7,24%			
	Máximo			6.314.768,87			
	Mínimo			5.461.752,87			
	Vr Adoptado			**6.310.000**			

ANEXO No. 5 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Página 1 de 4

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	23 Mar 2017	Régimen

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: avalconstrucciones2019@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265.

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b1650a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

No. AV 032_ELECT_2020

CODIGO SIG: ANT-09 (RICU-089-O1)

FRACCION DE TERRENO DE UN PREDIO BALDÍO
IDENTIFICADO COMO LA ESPERANZA (SEGÚN CAMPO)
EL PORVENIR (SEGÚN IGAC)

MUNICIPIO DE RIOHACHA.
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

SOLICITADO POR:	**ELECNORTE** Proyecto str 06-2016 “Diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento del refuerzo eléctrico de La Guajira: línea Riohacha – Maicao 110kv y Riohacha – Cuestecita 110kv en el Departamento de La Guajira” Riohacha – La Guajira.
BIEN A AVALUAR:	Fracción de terreno de un predio baldío con vocación agropecuaria, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.
FECHA:	30 de septiembre del 2020

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA

II. TITULACIÓN

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

VI. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

VIII. CONCLUSIONES ECONÓMICAS

IX. DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

X. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

Establecer el valor de los perjuicios para la indemnización de terreno, por la intervención de una fracción de un terreno baldío para servidumbre eléctrica, en cumplimiento con lo establecido en la Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de perjuicios (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica
- Ley 388 de 1997
- Decreto 2024 de 1982
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

ELECNORTE

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de septiembre del 2020

1.6. FECHA DEL INFORME

28 de septiembre del 2020

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno de un predio baldío, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad solicitante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno a intervenir, teniendo en cuenta las

condiciones físicas, de localización y normativas, que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.8. VEREDA

SIN INFORMACIÓN.

1.9. MUNICIPIO

RIOHACHA.

1.10. DEPARTAMENTO

LA GUAJIRA.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad la fracción de terreno de un predio baldío presenta un uso, con vegetación nativa de la región, de difícil acceso.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión denominado “La Esperanza”, del cual es parte integrante la fracción de terreno materia del presente avalúo, se encuentra localizado en el departamento de La Guajira, municipio de Riohacha, dentro del área rural de la zona oriental de este municipio, en la zona comprendida entre el casco urbano de Riohacha y Albania.

Al predio se accede partiendo desde el casco urbano de Albania por la vía Albania-Riohacha, en sentido oriente-occidente en 22.5 km se encuentra el corregimiento de Monguí, de allí existe un camino en sentido norte, en 4.7 km se localiza el inmueble:

Coordenadas: 11°15'43.189"N 72°49'7.036"O

A continuación, se muestra la localización de la fracción de terreno de un predio baldío denominado La Esperanza:



Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestra la fracción de terreno de un predio baldío objeto de servidumbre según planos suministrados por el solicitante:

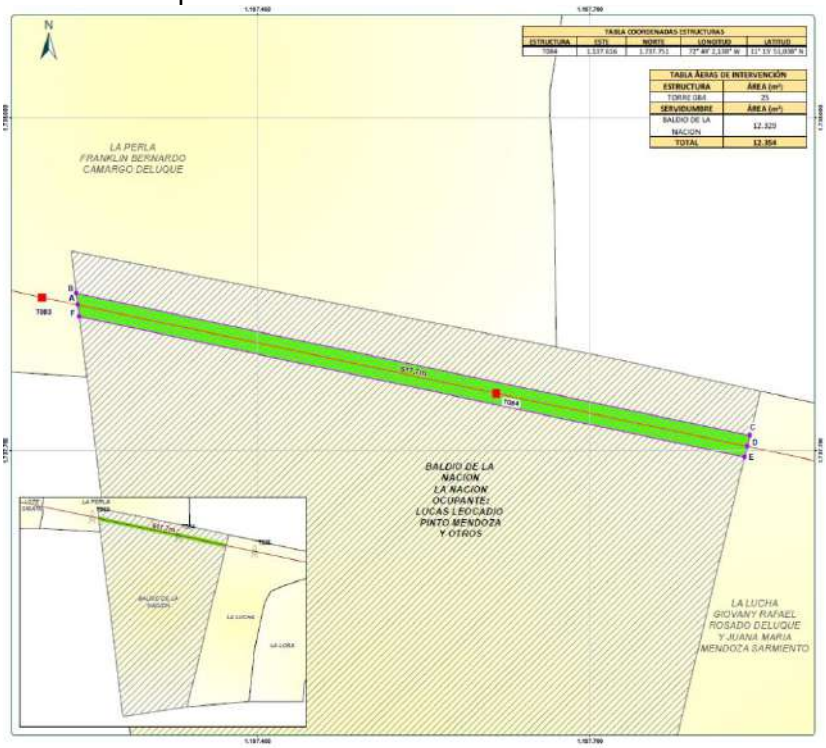


TABLA DE COORDENADAS

VÉRTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.137.238	1.737.831	11° 15' 53,690" N	72° 49' 14,576" W	A-B	10,6
B	1.137.236	1.737.842	11° 15' 54,032" N	72° 49' 14,621" W	B-C	621,5
C	1.137.844	1.737.713	11° 15' 49,763" N	72° 48' 54,598" W	C-D	10,0
D	1.137.842	1.737.703	11° 15' 49,447" N	72° 48' 54,677" W	D-E	10,0
E	1.137.840	1.737.694	11° 15' 49,131" N	72° 48' 54,756" W	E-F	614,0
F	1.137.239	1.737.821	11° 15' 53,349" N	72° 49' 14,537" W	F-A	10,6

Fig. 2 Delimitación de franja requerida
Fuente: Plano de afectación predial suministrado por ELECNORTE.

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Estudio de títulos suministrado por el solicitante, con fecha de elaboración del 6 de noviembre de 2018 y fecha de actualización del 30 de enero de 2020.
- ✓ Plano especifico de localización de la afectación predial, información suministrada por el solicitante – 2 de septiembre de 2020.
- ✓ Formato inventario predial N° FA-GP-004-STR06 elaborado por ELECNORTE SAS E.S.P con fecha de elaboración 21 de enero del 2020.
- ✓ Acta de Inventario y cálculo de afectación.

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del Decreto N° 078 de 29 de octubre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Riohacha.
- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira – Geoportal IGAC
- ✓ Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira - Geoportal IGAC.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

Según estudio de títulos el propietario es la NACIÓN (ANT) ADSCRITA AL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL con NIT 899.999.028.

2.2. OCUPANTE

Según estudio de títulos el señor LUCAS LEOCADIO PINTO MENDOZA ejerce ocupación sobre el predio conforme a un poder con fecha de presentación ante la Notaria primera de Riohacha del 06 de noviembre de 2018 obrante en el expediente en el que indica actuar en calidad de ocupante y apoderado de las personas que allí se relacionan quienes indican actuar en calidad de herederos del señor JOSE RAMÓN PINTO, aportan una declaración rendida ante el señor Juez Promiscuo Municipal de Riohacha, en la que se indica que JOSE RAMÓN PINTO se encontraba en “posesión material de unas mejoras dentro de un lote de terreno baldío (…) conocidas con el nombre de La Esperanza” (SIC)

NERIS MARÍA MEDINA MENDOZA, identificada con cedula de ciudadanía N° 40.913.809, **SONIA MILAGROS PINTO MENDOZA,** identificada con cedula de ciudadanía N°56.086.732, **GELVIS OMAR PINTO MENDOZA,** identificado con cedula de ciudadanía N°8.470.544, **TONY JOSÉ PINTO MENDOZA,** identificado con cedula de ciudadanía N° 84.029.228, **JESUALDO PINTO MENDOZA,** identificado con cedula de ciudadanía N° 17.849.818, **SORAYA IBETH PINTO MENDOZA,** identificada con cedula de ciudadanía N°40.931.951 y **LUCAS LEOCADIO PINTO MENDOZA,** identificado con cedula de ciudadanía N°84.034.469**,** de acuerdo con la información consignada en el estudio de títulos.

2.3. TÍTULOS DEL OCUPANTE

Según estudio de títulos la fracción de terreno de un predio baldío objeto de este análisis no cuenta con identidad registra, pero sí tiene identidad catastral con número 44001000500000001024200000000. El ocupante aporta un poder con fecha de presentación ante la Notaria primera de Riohacha del 06 de noviembre de 2018, obrante en el expediente en el que indica actuar en calidad de ocupante y apoderado de las personas que allí se relacionan quienes indican actuar en calidad de herederos del señor JOSE RAMÓN PINTO, aportan una declaración rendida ante el señor Juez Promiscuo Municipal de Riohacha, en la que se indica que JOSE RAMÓN PINTO se encontraba en "posesión material de unas mejoras dentro de un lote de terreno baldío (…) conocidas con el nombre de La Esperanza" (SIG). Según lo expuesto en precedencia, el señor LUCAS LEOCADIO PINTO MENDOZA, ostenta la calidad de ocupante, toda vez que se encuentra ocupando un predio baldío, propiedad de la Nación, cuya administración está a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

2.4. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
La Esperanza	NA	44001000500000001024200000000

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Estudio de títulos suministrado por el solicitante

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.5. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe, no corresponde a un estudio formal de los títulos.

- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las

condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector de localización se encuentra delimitado a grandes rasgos de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha

POR EL SUR: Con la carretera Riohacha- Albania.

POR EL ORIENTE: Con el municipio de Albania

POR EL OCCIDENTE: Con el corregimiento de Monguí.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Riohacha corresponde a la capital del departamento de La Guajira, limita al norte con el mar Caribe y Manaure, al este con Maicao, Albania, Hatonuevo, Barrancas y Fonseca, al sur con Distracción y San Juan del Cesar y al oeste con Dibulla y el mar Caribe.

Riohacha está localizada a los 11°32'48" de latitud norte y 72°54'31" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 3 m. En este municipio se identifican dos unidades morfológicas, una al sur montañosa que corresponde a las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, en donde se destacan los cerros Oqui, Chimaguarua y Colincota y las cuchillas Macheado, Sapapanguega, Colorado y La Angostura; y otra al norte, plana y baja que hace parte del valle del río Ranchería.

Las tierras del municipio de Riohacha se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la humedad relativa promedio anual es de 73% y la temperatura promedio anual es de 28,2°C, siendo julio el mes de mayor temperatura y enero el de menor. La precipitación media anual es de 599 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y septiembre a noviembre, siendo octubre el mes más lluvioso.[1]

En cuanto a demografía según proyección del DANE, para el 2015 existe una población estimada de 259.492 personas, esta representa el 27.1% del total de la población en el departamento de la Guajira. La densidad de la población en el distrito, es de 81.83 hab/km2, la distribución geográfica muestra que el 85% se concentra en la cabecera, es decir, que la mayoría de personas viven en el 1,02% del territorio. Para el año 2013 Riohacha contaba con 8 de los 26 resguardos indígenas del

[1] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html

departamento, los cuales se mantienen en la actualidad, de estos 7 pertenecen a la Etnia Wayuu y 1 de la Sierra Nevada de Santa Marta. En conjunto representan cerca del 43,4% de la extensión territorial de Riohacha y cerca del 44% del área rural.

La división político administrativa rural del distrito la conforman 14 corregimientos, Camarones, Tigreras, Choles, Matitas, Arroyo Arena, Barbacoas, Cerrillo, Mongüí, Juan y Medio, Las Palmas, Tomarrazón, Galán, Cotoprix y Villa Martín. En cuanto a la división en la zona urbana, se establecieron (12) comunas y últimamente en la revisión y ajuste del POT en 2015, se establecieron (6) piezas urbanas.[2]

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

Por las condiciones físicas (suelos, topografía, clima y relieve), que presenta el municipio existe homogeneidad en el uso del suelo con características propicias para el desarrollo de las actividades económicas actuales.

La actividad económica rural del municipio de Riohacha se divide de la siguiente manera: para el 2015 el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la actividad agrícola registra principalmente cultivos de banano, palma de aceite, maíz, patilla, yuca y achiote; respecto al sector pecuario el ICA para el 2017 registra principalmente ganado caprino, ovino, bovino y porcino.[3]

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS

ALTURA (m.s.n.m.):	3 msnm en promedio.
TEMPERATURA:	$28{,}2^0$ C. grados centígrados en promedio.

El municipio de Riohacha presenta varios tipos de clima, siendo el más predominante el clima cálido muy seco (c-MS), los meses más lluviosos pertenecen a mayo y octubre, mientras que las condiciones más secas se presentan en un periodo que va desde diciembre hasta Marzo; así mismo los volúmenes de agua evo transpirada son superiores a los de agua precipitada, situación por la cual se presenta un déficit hídrico a lo largo de todo el año. Además de éste, existe también el clima templado seco, el frio seco que se presenta principalmente al suroeste y muy frío seco en una pequeña área del suroeste y, el clima frio húmedo en la parte occidental del municipio de Riohacha. El promedio de temperatura anual es de 27 y 30 ºC y una máxima temperatura de 45ºC.[4]

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Las cuencas que recorren el municipio de Riohacha son: Río Tapias, Río Camarones o Tomarrazón y el Río Ranchería. El Río Tapias nace en la Sierra Nevada de Santa Marta, específicamente en el municipio de Riohacha, a una altura de 2600 metros sobre el nivel del mar y desemboca en el mar Caribe; el Río Camarones o Tomarrazon nace al sur del municipio de Riohacha, a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar y recorre el centro del municipio en el sentido Sur-Norte hasta desembocar en el mar Caribe y; el

[2] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[3] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[4] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

Río Ranchería en el recorrido que hace desde su nacimiento hasta su desembocadura, pasa por el municipio de Riohacha.[5]

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

Los principales ejes viales de Riohacha lo constituyen dos vías Nacionales: la Troncal del Caribe y la vía a Valledupar, ambas están pavimentadas. La tercera vía, en orden de importancia es la transversal que se deriva de la Troncal del Caribe a la altura de El Ebanal, cerca al límite con el Departamento del Magdalena. El resto de la red vial está conformado por carreteables en precario estado que parten de la Vía Troncal del Caribe, vía a Valledupar[6]. Cuenta con el aeropuerto Almirante Padilla, que permite la comunicación con la capital de la República y otras ciudades vecinas.[7]

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

Respecto a servicios públicos, el distrito cuenta con una cobertura de gas natural (II Trim 2015) de 77,8%, en energía (2014) de 97,5%, y de acueducto (2011) de 71,7% y penetración de internet (2015) de 5,6%.

En el tema calidad de servicios públicos, se presentan grandes deficiencias en energía eléctrica; es una situación generalizada en toda la Costa que tiene mayor asentamiento en la península de La Guajira por situación inherentes al territorio. Lo mismo ocurre con el servicio de agua, la calidad y la continuidad en la prestación, se aprecia en solo un sector de seis, en los que se subdivide la ciudad.

En la zona rural del distrito el panorama de prestación de servicio es altamente deficiente, la cobertura de acueducto, se mide sobre la disponibilidad de agua en centros poblados o puntos rural dispersos, más no versus el número de usuario realmente conectados a una red de suministro, la calidad de agua en deficiente en casi todos los centro y puntos poblados.[8]

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayoría del terreno se compone de suelo arcilloso y arenoso, especialmente en las costas. El relieve lo constituye la planicie Guajira, la zona norte de la sierra nevada, y cerros independientes; los cuales dan las características de un medio de selva húmeda en los montes, selva seca alrededor del cauce del río Ranchería y sabana seca en la llanura.[9]

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

[5] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[6] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[7] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[8] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[9] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

- ✓ **Capacidad de uso:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso **4e-9** como se muestra en la siguiente imagen:

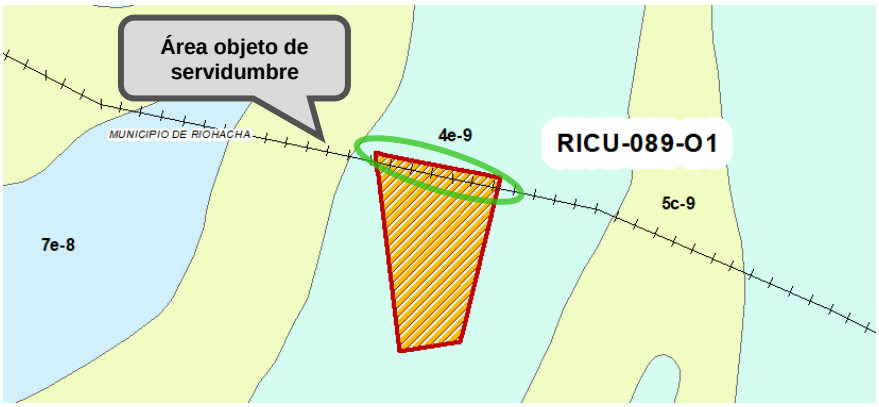


Fig. 3 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad de capacidad de uso **4e-9** se describen a continuación:

UCS	**4e-9**
CLASE	4
SUBCLASE	e
GRUPO DE MANEJO	9
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	Clima cálido muy seco, relieve plano a moderadamente inclinado; suelos moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, de texturas variadas desde gruesas a moderadamente finas y finas, reacción ligeramente alcalina, fertilidad baja y moderada
PRINCIPALES LIMITACIONES PARA USO	Erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión, poca profundidad efectiva.
USOS RECOMENDADOS	Sistemas silvopastoriles, ganadería en pastos introducidos
PRÁCTICAS DE MANEJO	La erosión generalizada exige prácticas intensivas orientadas al control de la erosión como: utilización de plantas de cobertura que cubran todo el suelo para disminuir la escorrentía, mejorar los contenidos de materia orgánica y humedad del suelo

Tabla 2. Descripción de la unidad cartográfica del suelo - capacidad de uso
Fuente: Leyenda de mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha – IGAC

- ✓ **Suelos:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo **RXDb2** como se muestra en la siguiente imagen:

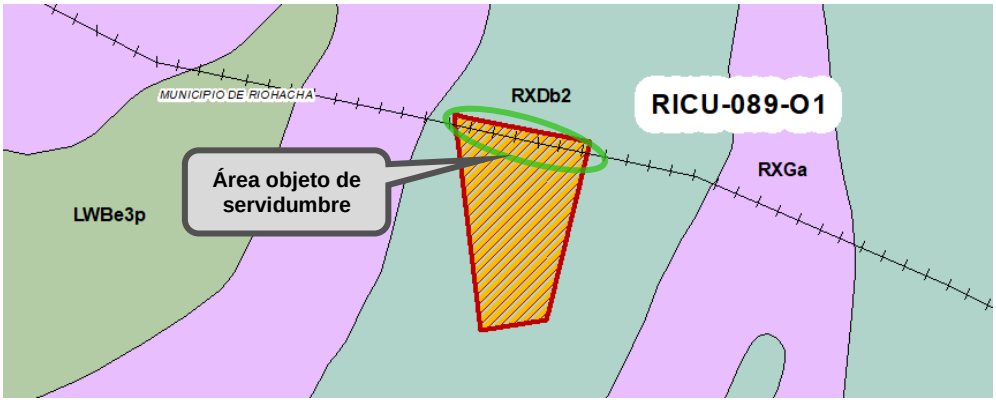


Fig. 4 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad cartográfica de suelo **RXDb2** se describen a continuación:

UCS	RXD
UCS_F	RXDb2
PAISAJE	Planicie fluvio marina
CLIMA	Cálido, seco
TIPO DE RELIEVE	Terraza nivel 1
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos hidrogénicos mixtos
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	Muy superficiales a profundos, texturas moderadamente finas a medias, bien drenados, reacción moderadamente ácida a ligeramente alcalina, fertilidad alta a muy alta
TAXONOMÍA	Asociación: Aridic Haplustolls; Fluventic Haplustolls; Entic Haplustolls
PERFIL	R-158; SN-57; PR-26

Tabla 3. Descripción de la unidad cartográfica del suelo
Fuente: Leyenda de mapa de suelos municipio de Riohacha – IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera apropiada y favorable para el desarrollo de actividades productivas.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media, a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles y en algunas negociaciones permutan las fincas campestres por otras cosas que son de interés del vendedor, la poca disponibilidad de agua y en algunas épocas de inviernos los suelos son encharcables y limitan la movilidad, aumentando los costos de transporte para llevar los insumos y materiales para el sostenimiento de las fincas.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Decreto 078 del 29 de octubre de 2015, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el municipio de Riohacha, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho decreto determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Decreto No. 078 de 2015 (29 de octubre) “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha”.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el decreto antes mencionado y revisada la cartografía de soporte de este (Mapa Clasificación del Suelo, Mapa de Unidades de Reglamentación de Uso del Suelo) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la siguiente categoría:

TIPO DE SUELO: ÁREA DE RESTAURACIÓN

La cual dentro del acuerdo se encuentran definida como:

Artículo 890 – ÁREAS DE RESTAURACIÓN: Agrupa aquellas áreas en la cuales la vegetación original fue modificada o deteriorada de forma significativa, pero donde la cobertura natural remanente permite realizar acciones que propendan por alcanzar valores de diversidad biológica y provisión de servicios y bienes ecosistémicos semejantes a aquellos obtenidos por de ecosistemas de referencia que se encuentren en condiciones naturales optimas. Estas áreas presentan valores en biodiversidad,

funciones ecológicas y prestación de servicios ecosistémicos importantes, pero por estar en áreas de vegetación fragmentada y degradada deben ser atendidos con medidas de restauración de manera urgente. Pese a su transformación estas áreas albergan valores de conservación importantes a nivel de especies y ecosistemas, son área claves para la regulación hídrica en la cuenca por cuanto allí se encuentran los nacimientos de cuerpos de agua que proveen servicios para el desarrollo socioeconómico de las comunidades locales asentadas a lo largo de la cuenca. Estas áreas prestan servicios ecosistémicos de suministro, regulación y soporte, determinando desde la productividad primaria y ciclos biogeoquímicos, hasta la regulación en la calidad del agua y aire, polinización control biológico, entre otros.

4.3. USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisando el decreto municipal y la cartografía de soporte, específicamente el (Plano de Unidades de Reglamentación de uso del suelo Municipal), corresponden a los relacionados a continuación:

Área de restauración:

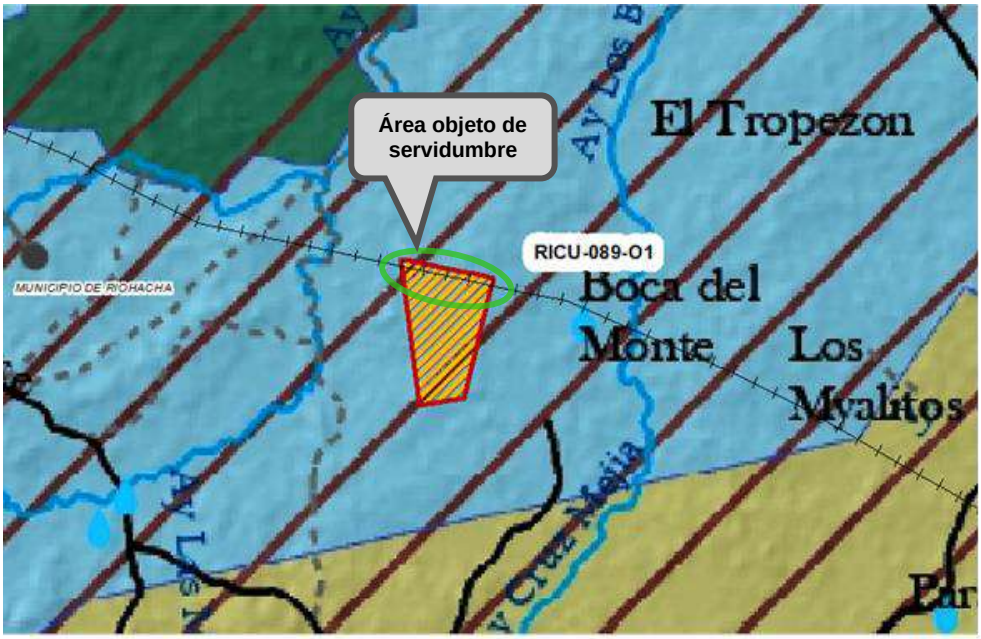
Uso Principal: Implementar acciones de restauración conservación que conlleven a la recuperación y conectividad de los fragmentos de coberturas naturales remanentes. Se recomienda acciones de recuperación de suelos, recuperación de los nacimientos de agua, recuperación del hábitat para la fauna silvestre, y el manejo apropiado hacia la preservación, Estas acciones pueden ser activas o pasivas ya que el no uso de estas áreas para que su restauración se de manera natural es una medida acertada y permitida.
Para los nacimientos de cuerpos de agua y las riberas de los ríos se debe declarar un área de por lo menos 50 y 30 metros, respectivamente, para la restauración ecológica con especies nativas.

Uso Compatible: Mantenimiento de los actuales sistemas productivos a través de la implementación de prácticas de conservación de suelos y zanjas de infiltración, barreas vivas para la delimitación predial, cultivos con cobertura, sistemas silvopastoriles o arreglos agroforestales.

Uso Condicionado: Desarrollo de actividades de recreación pasiva y contemplación de la naturaleza, ecoturismo, agroturismo, o etnoturismo (Ley 300 de 1996) previo estudio de capacidad de carga y demanda de servicios en un área determinada. Establecimiento de bancos de germoplasma e investigación científica para lo cual se deberá contar con el permiso de investigación por parte del MAVDT, la autoridad ambiental competente y el aval y concertación con territorios colectivos de ser el caso. Establecimiento de infraestructura para provisión de servicios previo cumplimiento de la normatividad vigente.

Uso Prohibido: Prácticas agrícolas y pecuarias intensivas y extensivas convencionales, la expansión de la frontera actual de los sistemas productivos presentes, la tala raza, quema, o la remoción total de la cobertura. Así mismo, cualquier actividad extractiva (ej. minería). Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría.

En la siguiente figura se muestra la localización del área objeto de servidumbre; en el correspondiente mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo de Riohacha:



LEYENDA

CUENCA RÍO RANCHERIA	ÁREA (ha)	%
Zonas de Conservación		
Áreas de preservación hídrica y biológica	41905,63	13,60
Áreas de restauración	23934,19	7,76
Áreas de Preservación Cultural		
Sitios sagrados de pagamentos indígenas		
Línea Negra. Res. No.002/73 MINGOBIERNO y Res. No. 837 de agosto 28/1995 del MININTERIOR. (Longitud 74,18 Km)		
Zonas de Desarrollo Sostenible		
Áreas de manejo especial bajo saberes locales	6263,93	2,03
Áreas de producción sostenible	7370,42	2,39
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de bajo impacto	0,27	-------
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de impacto moderado	15091,18	4,89
CUENCA RÍO TAPIAS		

Fig. 5 Uso del suelo definido por el POT del municipio de Riohacha.
Fuente: Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo municipal de Riohacha.

4.4. OTRAS NORMAS URBANISTICAS

UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF)

Según resolución 041 de 1996 la extensión de la unidad agrícola familiar (UAF) se encuentra comprendida entre el rango de 72 a 98 has.

4.5. CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

A la luz de la reglamentación actual el predio objeto de avalúo presenta un uso de restauración, presentando vegetación nativa de la región, se permite explotación agrícola si es para el sustento familiar y no actividades agroindustriales. El uso de explotación actual está acorde con la norma que le reglamenta.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1 CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
ESTRUCTURA (TORRE 084)	0,0025	25
SERVIDUMBRE (La Esperanza)	1,23298	12329
ÁREA TOTAL	**1,2354**	**12354**

FUENTE: Información tomada del plano de afectación predial, donde se identifican las áreas a intervenir dentro de la fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión. Información suministrada por ELECNORTE.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio, hace parte de un predio baldío en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 42 ha aproximadamente, según cartografía suministrada por el solicitante.

5.2. LINDEROS

Según linderos especiales aportados por el solicitante, el siguiente es el alinderamiento de la servidumbre del presente avalúo.

En sentido Riohacha - Cuestecitas: entrada: partiendo del vértice f (1.137.239 este; 1.737.821 norte) al vértice a (1.137.238 este; 1.737.831 norte) en 10,6 metros y del vértice a (1.137.238 este; 1.737.831 norte) al vértice b (1.137.236 este; 1.737.842

norte) en 10,6 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado la Perla propiedad de Franklin Bernardo Camargo Deluque.

Salida: del vértice c (1.137.844 este; 1.737.713 norte) al vértice d (1.137.842 este; 1.737.703 norte) en 10,0 metros y del vértice d (1.137.842 este; 1.737.703 norte) al vértice e (1.137.840 este; 1.737.694 norte) en 10,0 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado La Lucha propiedad de Giovany Rafael Rosado Deluque y Juana María Mendoza sarmiento;

Costado izquierdo: del vértice b (1.137.236 este; 1.737.842 norte) al vértice c (1.137.844 este; 1.737.713 norte) en 621,5 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Lucas Leocadio Pinto Mendoza y otros)

Costado derecho: del vértice e (1.137.840 este; 1.737.694 norte) al vértice f (1.137.239 este; 1.737.821 norte) en 614,0 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Lucas Leocadio Pinto Mendoza y otros); y cierra."

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): Ligeramente plano, grado de pendiente entre 0-3%.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta frente sobre un camino destapado derivado de la vía que conduce de la cabecera municipal de Riohacha al municipio de Albania, la cual se encuentra pavimentada en regular estado.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta afectaciones de suelos muy superficiales con erosión severa, lo cual constituye una limitante para la explotación agropecuaria del predio.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

La fracción de terreno de un predio baldío se encuentra actualmente con vegetación nativa de la región y no presenta alguna explotación actual.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión no cuenta con conexión a las redes de energía del sector. La fracción de terreno de un predio baldío en estudio no tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

5.9 MEJORAS

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
PASTOS ARBOLADOS	BUENO	1,2354	12354
ACCESOS	BUENO	00672	672

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

Nota: El presente avalúo corresponde únicamente al terreno afectado por la servidumbre, dado que la respectiva compensación de mejoras por concepto de daños enunciadas en la ficha predial suministrada por el solicitante fue debidamente pagadas a los señores Neris María Medina Mendoza**,** Sonia Milagros Pinto Mendoza**,** Gelvis Omar Pinto Mendoza, Tony José Pinto Mendoza, Jesualdo Pinto Mendoza, Soraya Ibeth Pinto Mendoza y Lucas Leocadio Pinto Mendoza, a quienes se les atribuye la ocupación del predio denominado “La Esperanza”.

VI. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Riohacha – Departamento del La Guajira., en la zona oriental del municipio.

- ✓ La ubicación del predio La Esperanza del cual es parte integrante la fracción de terreno en estudio, al occidente del casco urbano de Albania, distante en aproximadamente 27,2 kilómetros de la mencionada área urbana.

- ✓ Los presupuestos y cantidades de obras, no se realizó depreciación, por no estar dentro del área requerida del proyecto.

- ✓ El predio objeto de avalúo es de tipo Baldío según su definición; *Son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño Artículo 675 del Código Civil. De acuerdo con la legislación colombiana, un baldío es un bien inmueble de propiedad de la Nación y ubicado en zonas rurales que, como regla general, debe ser adjudicado a quienes lo ocupen y cumplan con los requisitos previstos por la ley de reforma agraria en el caso que sean adjudicables. Son bienes del Estado inembargables e imprescriptibles, susceptibles de adjudicación o por vía de excepción inadjudicables en cuyo caso la propiedad será conservada por la Nación*. Tomada de la página web Agencia de tierras.

- ✓ De conformidad al artículo 16, del decreto 029 del 2017, de la agencia Nacional de Tierras, ***Pago de mejoras.*** *El pago de mejoras al ocupante del predio baldío hace parte de un procedimiento distinto al consagrado en el presente Acuerdo y no es susceptible de formalización, bajo las disposiciones consagradas en el presente Acuerdo, pues se rige por lo consagrado en la normativa especial.*

- ✓ De conformidad al artículo 20, del decreto 029 del 2017, *Servidumbres sobre predios baldíos de la Nación reguladas ante la autoridad agraria. Las servidumbres legalmente reguladas con el anterior Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER o la actual Agencia Nacional de Tierras - ANT, se presumirán válidas y gozarán de presunción de legalidad.*

- ✓ Para este encargo valuatorio en específico se valorará el terreno y cobertura vegetal, teniendo en cuenta en Acuerdo 029 del 2017 de la Agencia Nacional de Tierra, por lo tanto, en el cuadro de liquidación se indicará el valor de la indemnización por concepto de la constitución de la servidumbre sobre la franja de terreno para el propietario que es la Nación y sin tener en cuenta el valor de los daños y/o mejoras ya pagados por acuerdo directo entre el contratista y los ocupantes los señores: Neris María Medina Mendoza**,** Sonia Milagros Pinto Mendoza**,** Gelvis Omar Pinto Mendoza, Tony José Pinto Mendoza, Jesualdo Pinto Mendoza, Soraya Ibeth Pinto Mendoza y Lucas Leocadio Pinto Mendoza

- ✓ De acuerdo con el Análisis de Títulos, el dueño del predio es la Nación, en el estudio de títulos se observa que quien tiene la ocupación del inmueble son los señores: Neris María Medina Mendoza**,** Sonia Milagros Pinto Mendoza**,** Gelvis Omar Pinto Mendoza, Tony José Pinto Mendoza, Jesualdo Pinto Mendoza, Soraya Ibeth Pinto Mendoza y Lucas Leocadio Pinto Mendoza, se aclara que el alcance del avalúo no es definir quién tiene la titularidad si no establecer el valor comercial del avalúo para el concepto de servidumbre sobre la fracción de terreno en predio baldío.

- ✓ Conforme al artículo 16 del acuerdo 029 del 2017, el contratista realizó los cálculos de afectaciones por concepto de daños y acuerdo directo con cada uno de los ocupantes como se lo permite la Ley, en su artículo 20 del Decreto 2024 de 1982.

2. INVENTARIO DE AFECTACIONES				
MEJORAS	UNIDAD	ÁREA/CANTIDAD	VALOR m2	COMPENSACION
PASTOS ARBOLADOS	m2	12354	$1,848.3535696940	$22,834,560
ACCESOS	m2	672	$1,020	$685,440
SITIO DE TORRE	TORRE	1	$1,700,000	$1,700,000

Fuente: Cálculos de afectaciones por concepto de daños a los ocupantes Neris Maria Medina Mendoza y Otros suministrado por el solicitante

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de indemnización para la servidumbre, parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios de similares condiciones dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

VIII CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales de la franja de terreno de un predio baldío en estudio, la escasa demanda de predios con este uso. Se adoptó como valor: Cinco millones cuatrocientos sesenta mil pesos $5´460.000, hectárea de terreno.

IX. DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE PERJUICIOS

Fracción de terreno que hace parte del predio baldío denominado "La Esperanza" (propietario La Nación)- Departamento del La Guajira - En Zona rural del Municipio de Riohacha Acatando el artículo 20 del acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras (propietario La Nación).

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	AFECTACION (%)	VALOR UNITARIO $	VALOR TOTAL $
SERVIDUMBRE	TORRE 84 (Suelo Rural)	ha	0.0025	100%	5,460,000	13,650.00
	VANO ENTRE LAS TORRES (Suelo Rural)	ha	1.2330	70%	5,460,000	4,712,449.56
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE					**4,726,099.56**
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE AJUSTADO AL PESO					**4,726,100**
	VALOR TOTAL INDEMNIZACION SERVIDUMBRE					**$4,726,100**

Son: Cuatro millones setecientos veintiséis mil cien Pesos m/cte.

NOTA 1: En el capítulo VI de Compendio y consideraciones determinantes, se realizó la citación respecto al pago de daños a cada uno de sus ocupantes, por lo consiguiente no hace parte del alcance de este avalúo por petición del solicitante.

NOTA 2: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 30 de septiembre del 2020

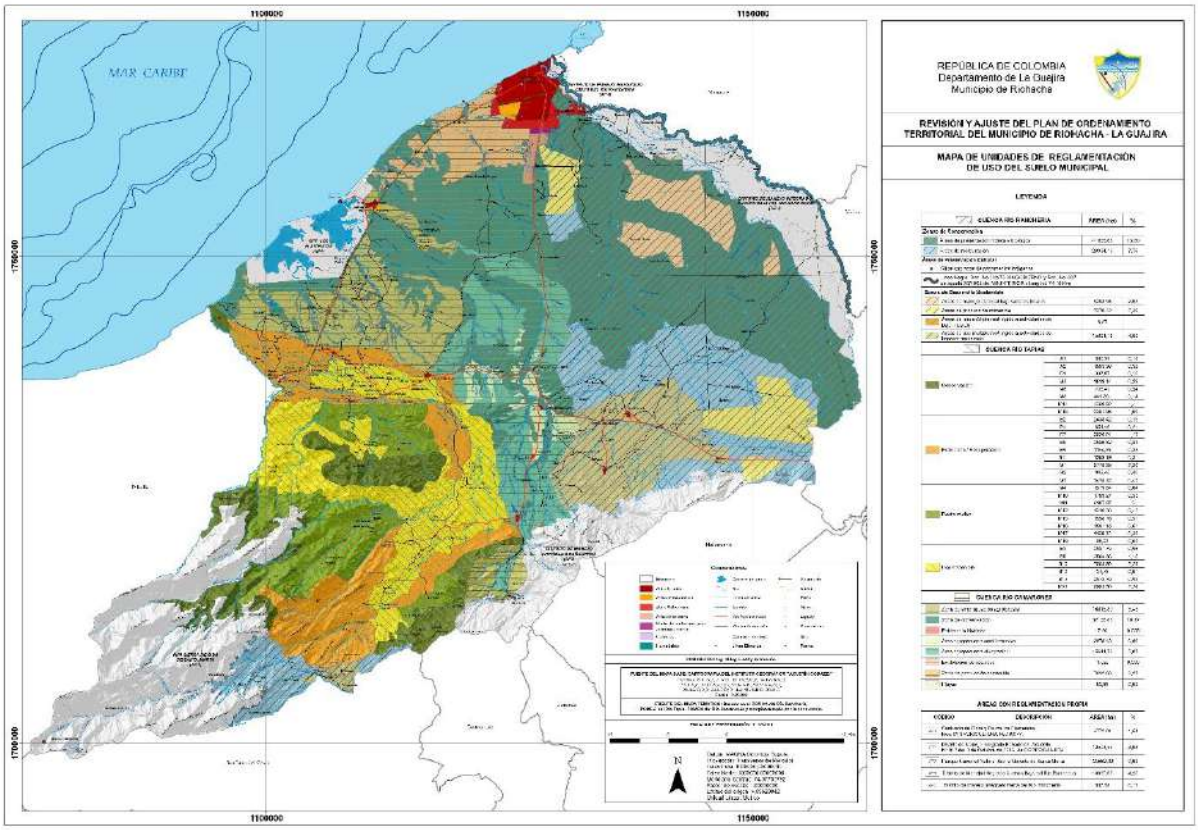
X. ANEXOS

Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo
Anexo No 3 Planos de ubicación específica del predio
Anexo No 4 Estudio de mercado
Anexo No 5 Certificado del Avaluador – RAA

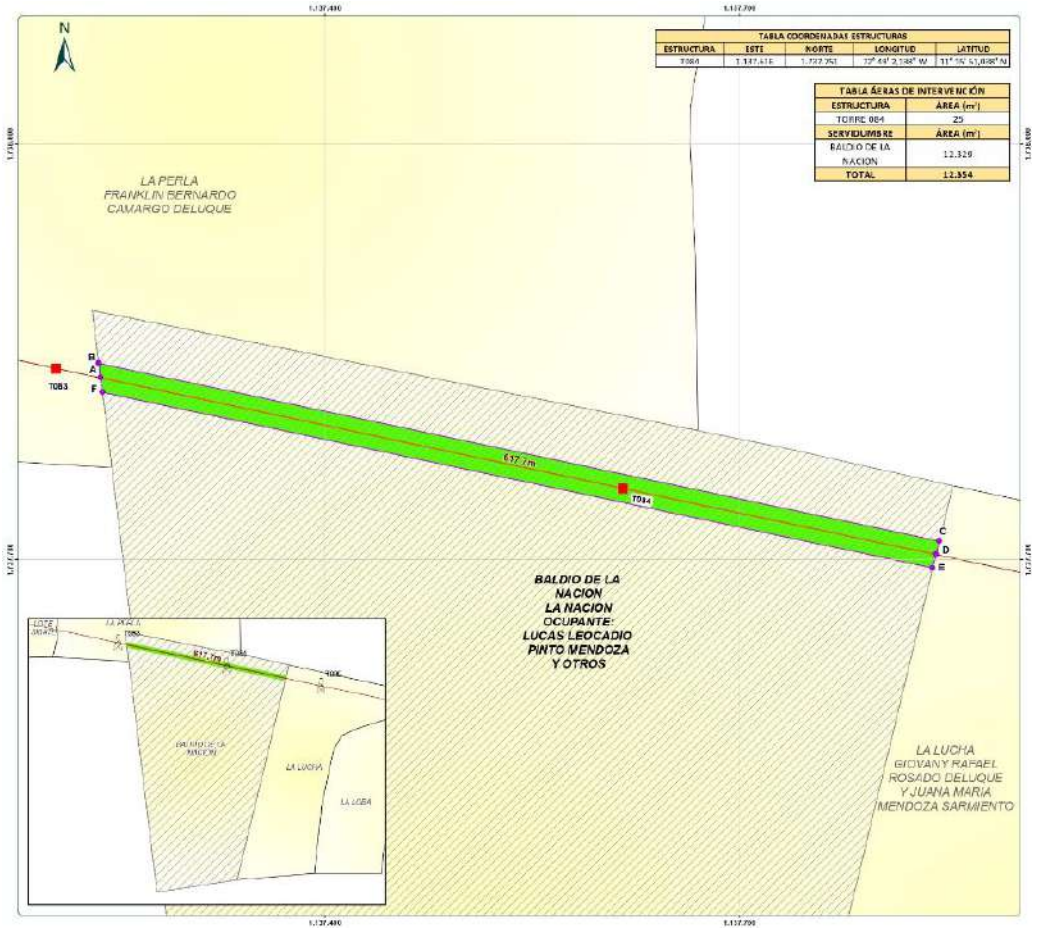
ANEXO No. 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
Vista general de accesos	Vista general del predio
	
Vista general pastos arbolados	Vista general pastos arbolados
	
Vista general pastos arbolados	Vista general del predio

ANEXO No. 2 MAPA DE UNIDADES DE REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELOS



ANEXO No. 3 PLANO DE UBICACION ESPECIFICA DEL PREDIO



ANEXO No. 4 ESTUDIO DE MERCADO



ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	LINK	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)
1	Albania	3013737432	ANGEL LEON	PGINA Y CAMPO	https://www.allanuncios.com.co/organias-fincas/riohacha/se-venden-1-500-hectareas-en-albania-guajira/1954472951	1.500	0.00	0.00	NO TIENE	$ 8,250,000,000	0.0%	$ 8,250,000,000	$ -	$ -
2	A un kilometro Distraccion	3156729177 - 3167594689	Camilo Fuente	en campo	no Aplica	176	0.00	0.00		$ 1,056,000,000	0.0%	$ 1,024,320,000		$ -
3	Cerca a la Via La Negra	3013737432	Angel Leon		https://www.allanuncios.com.co/organias-fincas/riohacha/se-vende-2-fincas-suman-140-hectareas-riohacha-guajira/1325926144	55.20	0.00			$ 441,600,000	10.5%	$ 395,232,000	$ 350,000	$ 200,000

ESTUDIO DE MERCADO

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (M²)_DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (M²)_DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO	FOTO FRENTE DEL PREDIO
$ -	$ -	$ 5,500,000	$ 8,250,000,000	Finca boscosa para desarrollo		
$ -	$ -	$ 5,820,000	$ 1,024,320,000	Finca plana diagonal a la via que comunica a Fonseca. Cuanta con potreros		
$ -	$ 45,000,000	$ 6,344,783	$ 350,232,000	finca con frente a la via que conduce de Cuestecita -Riohacha. la cobertura natiua de la region, acceso interno carreteable en pesimo estado.		
MEDIA ARITMETICA		$ 5,888,261				
DESVIACION ESTANDAR		426,508.00				
COEFICIENTE DE VARIACION		7.24%				
Maximo		6,314,706.87				
Minimo		5,461,752.87				
Vr Adoptado		5,460,000				

ANEXO No. 6 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Página 1 de 4

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	23 Mar 2017	Régimen

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: avalconstrucciones2019@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265.

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b1650a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

No. AV 033_ELECT_2020

CODIGO SIG: ANT-10 (RICU-080-P1)

FRACCION DE TERRENO DE UN PREDIO BALDÍO
IDENTIFICADO COMO “LOTE- LA SOBRA”.

MUNICIPIO DE RIOHACHA.
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

SOLICITADO POR:	**ELECNORTE** Proyecto str 06-2016 “Diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento del refuerzo eléctrico de La Guajira: línea Riohacha – Maicao 110kv y Riohacha – Cuestecita 110kv en el Departamento de La Guajira” Riohacha – La Guajira.
BIEN A AVALUAR:	Fracción de terreno de un predio baldío con vocación agropecuaria, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.
FECHA:	30 de septiembre del 2020

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA

II. TITULACIÓN

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

VI. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

VIII. CONCLUSIONES ECONÓMICAS

IX. DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

X. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

Establecer el valor de los perjuicios para la indemnización de terreno, por la intervención de una fracción de un terreno baldío para servidumbre eléctrica, en cumplimiento con lo establecido en la Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de perjuicios (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica
- Ley 388 de 1997
- Decreto 2024 de 1982
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

ELECNORTE

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de septiembre del 2020

1.6. FECHA DEL INFORME

30 de septiembre del 2020

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno de un predio baldío, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información

cartográfica suministrada por la entidad solicitante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno a intervenir, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas, que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.8. VEREDA

SIN INFORMACIÓN

1.9. MUNICIPIO

RIOHACHA.

1.10. DEPARTAMENTO

LA GUAJIRA.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad la fracción de terreno de un predio baldío presenta un uso, con vegetación nativa de la región, de difícil acceso.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión denominado “LOTE - LA SOBRA”, del cual es parte integrante la fracción de terreno materia del presente avalúo, se encuentra localizado en el departamento de La Guajira, municipio de Riohacha, dentro del área rural de la zona oriental de este municipio, en la zona comprendida entre el casco urbano de Riohacha y Albania.

Al predio se accede partiendo desde el casco urbano de Riohacha por la vía Albania-Riohacha, en sentido norte - sur en 25.3 km existe un camino en sentido oriente, en 5.2 km se localiza el inmueble:

Coordenadas: 11°17'12.981"N 72°51'33.17"O

A continuación, se muestra la localización de la fracción de terreno de un predio baldío denominado Lote – La Sobra:

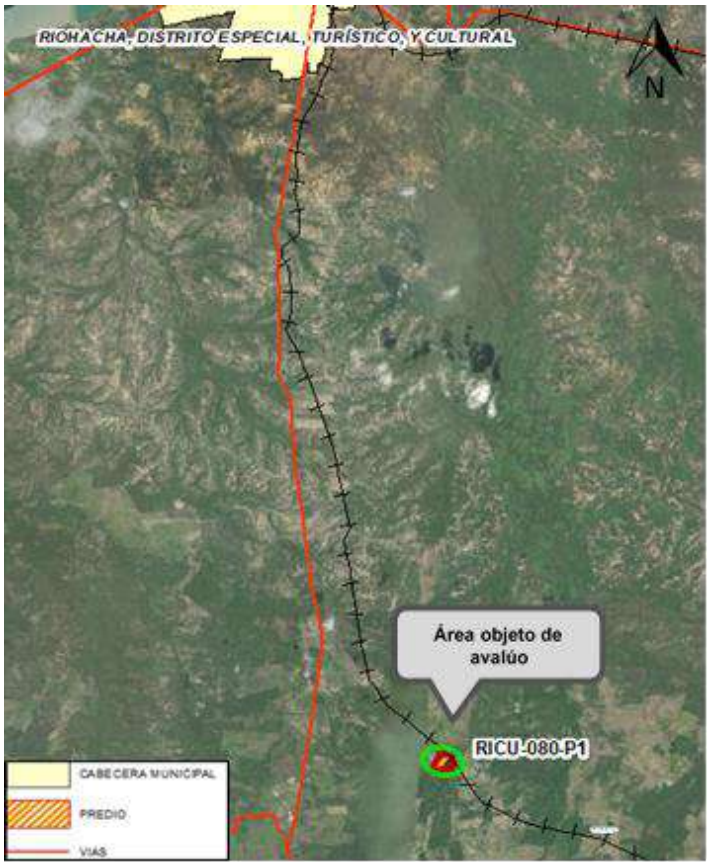


Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestra la fracción de terreno de un predio baldío objeto de servidumbre según planos suministrados por el solicitante:

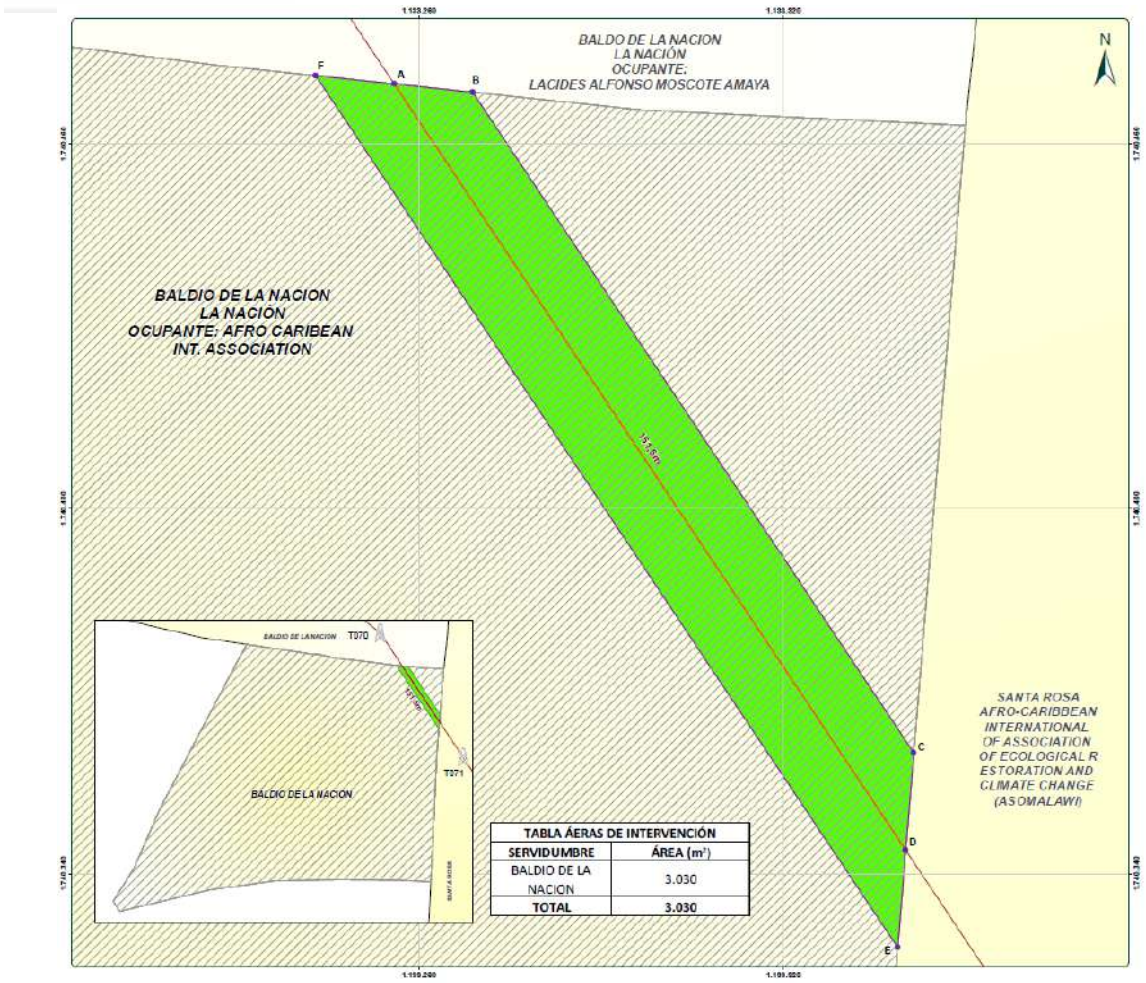


TABLA DE COORDENADAS

VÉRTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.133.256	1.740.470	11° 17' 20,089" N	72° 51' 25,467" W	A-B	13,0
B	1.133.269	1.740.468	11° 17' 20,043" N	72° 51' 25,041" W	B-C	130,6
C	1.133.342	1.740.360	11° 17' 16,500" N	72° 51' 22,664" W	C-D	16,1
D	1.133.340	1.740.344	11° 17' 15,979" N	72° 51' 22,709" W	D-E	16,1
E	1.133.339	1.740.328	11° 17' 15,457" N	72° 51' 22,755" W	E-F	172,4
F	1.133.243	1.740.471	11° 17' 20,135" N	72° 51' 25,894" W	F-A	13,0

Fig. 2 Delimitación de franja requerida
Fuente: Plano de afectación predial suministrado por ELECNORTE.

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Estudio de títulos suministrado por el solicitante, con fecha de elaboración del 25 de febrero de 2020.
- ✓ Plano especifico de localización de la afectación predial, información suministrada por el solicitante – 9 de septiembre de 2020.

- ✓ Formato inventario predial N° FA-GP-004-STR06 elaborado por ELECNORTE SAS E.S.P con fecha de elaboración 13 de septiembre del 2020.

- ✓ Acta de Inventario y cálculo de afectación.

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del Decreto N° 078 de 29 de octubre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Riohacha.
- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira – Geoportal IGAC
- ✓ Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira - Geoportal IGAC.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

Según estudio de títulos el propietario es la NACIÓN (ANT) ADSCRITA AL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL con NIT 899.999.028.

2.2. OCUPANTE

Según estudio de títulos se presenta un acta de declaración de extra juicio de fecha 30 de octubre de 2018 por parte de Afro-Caribbean International Association of Ecological Restoration and Climate Change donde declara la ocupación sobre la parcela denominada Lote – La Sobra.

AFRO-CARIBBEAN INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ECOLOGICAL RESTORATION AND CLIMATE CHANGE, identificado con NIT N° 900415032-2**,** de acuerdo con la información consignada en el estudio de títulos.

2.3. TÍTULOS DEL OCUPANTE

Según estudio de títulos la fracción de terreno de un predio baldío objeto de este análisis no cuenta con identidad registral ni catastral, el ocupante aporta un documento denominado Acta de Declaración de Extrajuicio número 535 No. (1363) de fecha 30 de octubre del año 2018 donde manifiesta que es poseedora sin embargo al estar ubicada sobre un área de un predio Baldío de la Nación en realidad el alcance de la misma es el de una ocupante, propiedad de la Nación, cuya administración está a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

2.4. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Lote – La Sobra	NA	NA

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Estudio de títulos suministrado por el solicitante

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.5. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe, no corresponde a un estudio formal de los títulos.

- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector de localización se encuentra delimitado a grandes rasgos de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha

POR EL SUR: Con la carretera Riohacha- Albania.

POR EL ORIENTE: Con el municipio de Albania

POR EL OCCIDENTE: Con el corregimiento de Monguí.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Riohacha corresponde a la capital del departamento de La Guajira, limita al norte con el mar Caribe y Manaure, al este con Maicao, Albania, Hatonuevo, Barrancas y Fonseca, al sur con Distracción y San Juan del Cesar y al oeste con Dibulla y el mar Caribe.

Riohacha está localizada a los 11°32'48" de latitud norte y 72°54'31" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 3 m. En este municipio se identifican dos unidades morfológicas, una al sur montañosa que corresponde a las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, en donde se destacan los cerros Oqui,

Chimaguarua y Colincota y las cuchillas Macheado, Sapapanguega, Colorado y La Angostura; y otra al norte, plana y baja que hace parte del valle del río Ranchería.

Las tierras del municipio de Riohacha se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la humedad relativa promedio anual es de 73% y la temperatura promedio anual es de 28,2°C, siendo julio el mes de mayor temperatura y enero el de menor. La precipitación media anual es de 599 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y septiembre a noviembre, siendo octubre el mes más lluvioso.[1]

En cuanto a demografía según proyección del DANE, para el 2015 existe una población estimada de 259.492 personas, esta representa el 27.1% del total de la población en el departamento de la Guajira. La densidad de la población en el distrito, es de 81.83 hab/km2, la distribución geográfica muestra que el 85% se concentra en la cabecera, es decir, que la mayoría de personas viven en el 1,02% del territorio. Para el año 2013 Riohacha contaba con 8 de los 26 resguardos indígenas del departamento, los cuales se mantienen en la actualidad, de estos 7 pertenecen a la Etnia Wayuu y 1 de la Sierra Nevada de Santa Marta. En conjunto representan cerca del 43,4% de la extensión territorial de Riohacha y cerca del 44% del área rural.

La división político administrativa rural del distrito la conforman 14 corregimientos, Camarones, Tigreras, Choles, Matitas, Arroyo Arena, Barbacoas, Cerrillo, Mongüí, Juan y Medio, Las Palmas, Tomarrazón, Galán, Cotoprix y Villa Martín. En cuanto a la división en la zona urbana, se establecieron (12) comunas y últimamente en la revisión y ajuste del POT en 2015, se establecieron (6) piezas urbanas.[2]

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

Por las condiciones físicas (suelos, topografía, clima y relieve), que presenta el municipio existe homogeneidad en el uso del suelo con características propicias para el desarrollo de las actividades económicas actuales.

La actividad económica rural del municipio de Riohacha se divide de la siguiente manera: para el 2015 el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la actividad agrícola registra principalmente cultivos de banano, palma de aceite, maíz, patilla, yuca y achiote; respecto al sector pecuario el ICA para el 2017 registra principalmente ganado caprino, ovino, bovino y porcino.[3]

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS

ALTURA (m.s.n.m.):	3 msnm en promedio.
TEMPERATURA:	$28,2^0$ C. grados centígrados en promedio.

[1] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[2] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[3] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html

El municipio de Riohacha presenta varios tipos de clima, siendo el más predominante el clima cálido muy seco (c-MS), los meses más lluviosos pertenecen a mayo y octubre, mientras que las condiciones más secas se presentan en un periodo que va desde diciembre hasta Marzo; así mismo los volúmenes de agua evo transpirada son superiores a los de agua precipitada, situación por la cual se presenta un déficit hídrico a lo largo de todo el año. Además de éste, existe también el clima templado seco, el frio seco que se presenta principalmente al suroeste y muy frío seco en una pequeña área del suroeste y, el clima frio húmedo en la parte occidental del municipio de Riohacha. El promedio de temperatura anual es de 27 y 30 ºC y una máxima temperatura de 45ºC.[4]

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Las cuencas que recorren el municipio de Riohacha son: Río Tapias, Río Camarones o Tomarrazón y el Río Ranchería. El Río Tapias nace en la Sierra Nevada de Santa Marta, específicamente en el municipio de Riohacha, a una altura de 2600 metros sobre el nivel del mar y desemboca en el mar Caribe; el Río Camarones o Tomarrazon nace al sur del municipio de Riohacha, a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar y recorre el centro del municipio en el sentido Sur-Norte hasta desembocar en el mar Caribe y; el Río Ranchería en el recorrido que hace desde su nacimiento hasta su desembocadura, pasa por el municipio de Riohacha.[5]

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

Los principales ejes viales de Riohacha lo constituyen dos vías Nacionales: la Troncal del Caribe y la vía a Valledupar, ambas están pavimentadas. La tercera vía, en orden de importancia es la transversal que se deriva de la Troncal del Caribe a la altura de El Ebanal, cerca al límite con el Departamento del Magdalena. El resto de la red vial está conformado por carreteables en precario estado que parten de la Vía Troncal del Caribe, vía a Valledupar[6]. Cuenta con el aeropuerto Almirante Padilla, que permite la comunicación con la capital de la República y otras ciudades vecinas.[7]

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

Respecto a servicios públicos, el distrito cuenta con una cobertura de gas natural (II Trim 2015) de 77,8%, en energía (2014) de 97,5%, y de acueducto (2011) de 71,7% y penetración de internet (2015) de 5,6%.

En el tema calidad de servicios públicos, se presentan grandes deficiencias en energía eléctrica; es una situación generalizada en toda la Costa que tiene mayor asentamiento en la península de La Guajira por situación inherentes al territorio. Lo mismo ocurre con el servicio de agua, la calidad y la continuidad en la prestación, se aprecia en solo un sector de seis, en los que se subdivide la ciudad.

[4] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[5] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[6] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[7] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html

En la zona rural del distrito el panorama de prestación de servicio es altamente deficiente, la cobertura de acueducto, se mide sobre la disponibilidad de agua en centros poblados o puntos rural dispersos, más no versus el número de usuario realmente conectados a una red de suministro, la calidad de agua en deficiente en casi todos los centro y puntos poblados.[8]

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayoría del terreno se compone de suelo arcilloso y arenoso, especialmente en las costas. El relieve lo constituye la planicie Guajira, la zona norte de la sierra nevada, y cerros independientes; los cuales dan las características de un medio de selva húmeda en los montes, selva seca alrededor del cauce del río Ranchería y sabana seca en la llanura.[9]

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

- ✓ **Capacidad de uso:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso **4e-9** como se muestra en la siguiente imagen:

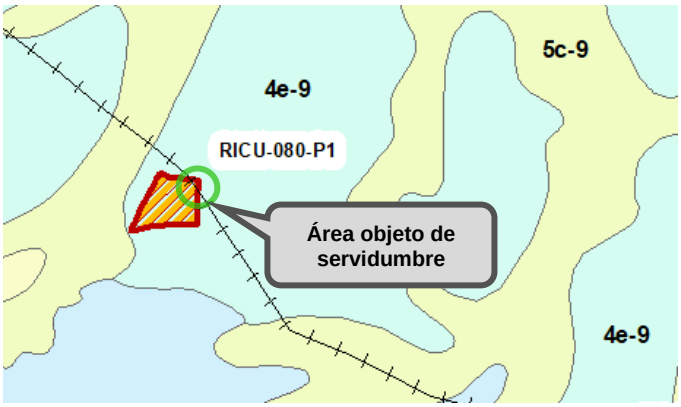


Fig. 3 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad de capacidad de uso **4e-9** se describen a continuación:

UCS	4e-9
CLASE	4
SUBCLASE	e
GRUPO DE MANEJO	9
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	Clima cálido muy seco, relieve plano a moderadamente inclinado; suelos moderadamente profundos a superficiales, bien

[8] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[9] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

	drenados, de texturas variadas desde gruesas a moderadamente finas y finas, reacción ligeramente alcalina, fertilidad baja y moderada
PRINCIPALES LIMITACIONES PARA USO	Erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión, poca profundidad efectiva
USOS RECOMENDADOS	Sistemas silvopastoriles, ganadería en pastos introducidos
PRÁCTICAS DE MANEJO	La erosión generalizada exige prácticas intensivas orientadas al control de la erosión como: utilización de plantas de cobertura que cubran todo el suelo para disminuir la escorrentía, mejorar los contenidos de materia orgánica y humedad del suelo

Tabla 2. Descripción de cartográfica capacidad de la unidad del suelo - uso

Fuente: Leyenda de mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha – IGAC

- ✓ **Suelos:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo **RXDb2** como se muestra en la siguiente imagen:

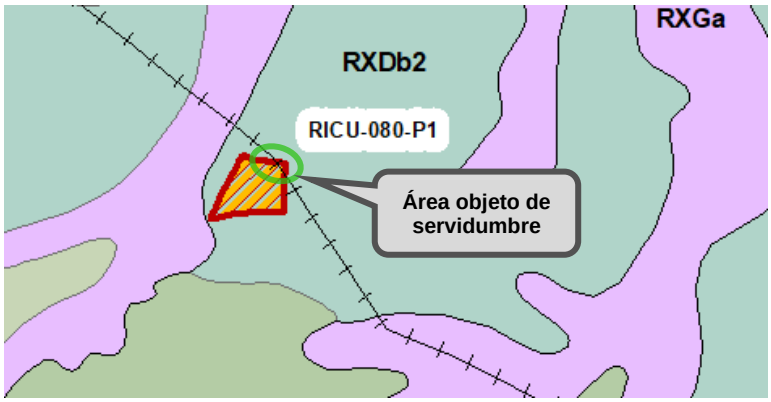


Fig. 4 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad cartográfica de suelo **RXDb2** se describen a continuación:

UCS	RXD
UCS_F	RXDb2
PAISAJE	Planicie fluvio marina
CLIMA	Cálido, seco
TIPO DE RELIEVE	Terraza nivel 1
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos hidrogénicos mixtos

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	Muy superficiales a profundos, texturas moderadamente finas a medias, bien drenados, reacción moderadamente ácida a ligeramente alcalina, fertilidad alta a muy alta
TAXONOMÍA	Asociación: Aridic Haplustolls; Fluventic Haplustolls; Entic Haplustolls
PERFIL	R-158; SN-57; PR-26

Tabla 3. Descripción de la unidad cartográfica del suelo
Fuente: Leyenda de mapa de suelos municipio de Riohacha – IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera apropiada y favorable para el desarrollo de actividades productivas.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media, a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles y en algunas negociaciones permutan las fincas campestres por otras cosas que son de interés del vendedor, la poca disponibilidad de agua y en algunas épocas de inviernos los suelos son encharcables y limitan la movilidad, aumentando los costos de transporte para llevar los insumos y materiales para el sostenimiento de las fincas.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Decreto 078 del 29 de octubre de 2015, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el municipio de Riohacha, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho decreto determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Decreto No. 078 de 2015 (29 de octubre) “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha”.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el decreto antes mencionado y revisada la cartografía de soporte del mismo (Mapa Clasificación del Suelo, Mapa de Unidades de Reglamentación de Uso del Suelo) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la siguiente categoría:

TIPO DE SUELO: ÁREA DE RESTAURACIÓN

La cual dentro del acuerdo se encuentran definida como:

Artículo 890 – ÁREAS DE RESTAURACIÓN: Agrupa aquellas áreas en la cuales la vegetación original fue modificada o deteriorada de forma significativa, pero donde la cobertura natural remanente permite realizar acciones que propendan por alcanzar valores de diversidad biológica y provisión de servicios y bienes ecosistémicos semejantes a aquellos obtenidos por de ecosistemas de referencia que se encuentren en condiciones naturales optimas. Estas áreas presentan valores en biodiversidad, funciones ecológicas y prestación de servicios ecosistémicos importantes, pero por estar en áreas de vegetación fragmentada y degradada deben ser atendidos con medidas de restauración de manera urgente. Pese a su transformación estas áreas albergan valores de conservación importantes a nivel de especies y ecosistemas, son área claves para la regulación hídrica en la cuenca por cuanto allí se encuentran los nacimientos de cuerpos de agua que proveen servicios para el desarrollo socioeconómico de las comunidades locales asentadas a lo largo de la cuenca. Estas áreas prestan servicios ecosistémicos de suministro, regulación y soporte, determinando desde la productividad primaria y ciclos biogeoquímicos, hasta la regulación en la calidad del agua y aire, polinización control biológico, entre otros.

4.3. USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisando el decreto municipal y la cartografía de soporte, específicamente el (Plano de Unidades de Reglamentación de uso del suelo Municipal), corresponden a los relacionados a continuación:

Área de restauración:

Uso Principal: Implementar acciones de restauración conservación que conlleven a la recuperación y conectividad de los fragmentos de coberturas naturales remanentes. Se recomienda acciones de recuperación de suelos, recuperación de los nacimientos de agua, recuperación del hábitat para la fauna silvestre, y el manejo apropiado hacia la preservación, Estas acciones pueden ser activas o pasivas ya que el no uso de estas áreas para que su restauración se de manera natural es una medida acertada y permitida.
Para los nacimientos de cuerpos de agua y las riberas de los ríos se debe declarar un área de por lo menos 50 y 30 metros, respectivamente, para la restauración ecológica con especies nativas.

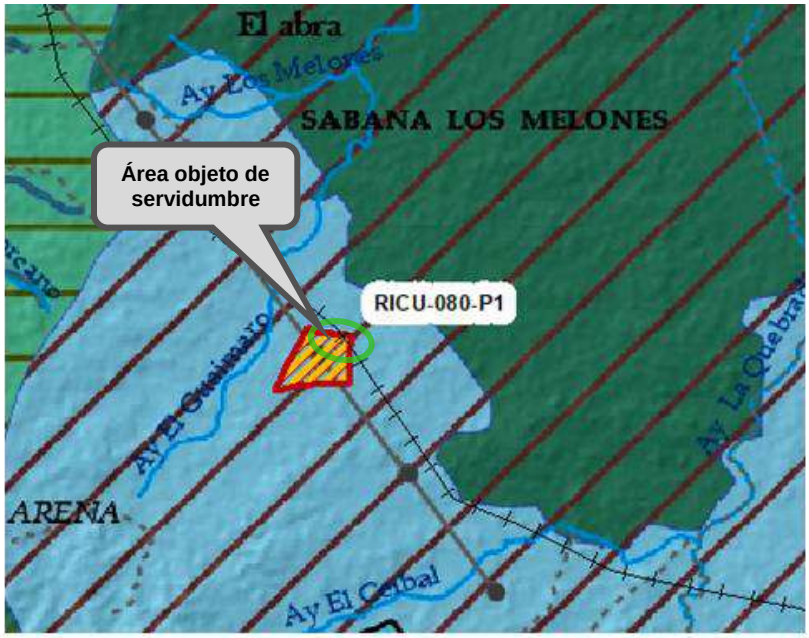
Uso Compatible: Mantenimiento de los actuales sistemas productivos a través de la implementación de prácticas de conservación de suelos y zanjas de infiltración, barreas vivas

para la delimitación predial, cultivos con cobertura, sistemas silvopastoriles o arreglos agroforestales.

Uso Condicionado: Desarrollo de actividades de recreación pasiva y contemplación de la naturaleza, ecoturismo, agroturismo, o etnoturismo (Ley 300 de 1996) previo estudio de capacidad de carga y demanda de servicios en un área determinada. Establecimiento de bancos de germoplasma e investigación científica para lo cual se deberá contar con el permiso de investigación por parte del MAVDT, la autoridad ambiental competente y el aval y concertación con territorios colectivos de ser el caso. Establecimiento de infraestructura para provisión de servicios previo cumplimiento de la normatividad vigente.

Uso Prohibido: Prácticas agrícolas y pecuarias intensivas y extensivas convencionales, la expansión de la frontera actual de los sistemas productivos presentes, la tala raza, quema, o la remoción total de la cobertura. Así mismo, cualquier actividad extractiva (ej. minería). Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría.

En la siguiente figura se muestra la localización del área objeto de servidumbre; en el correspondiente mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo de Riohacha:



LEYENDA

CUENCA RÍO RANCHERIA	ÁREA (ha)	%
Zonas de Conservación		
Áreas de preservación hídrica y biológica	41905,63	13,60
Áreas de restauración	23934,19	7,76
Áreas de Preservación Cultural		
Sitios sagrados de pagamentos indígenas		
Linea Negra. Res. No.002/73 MINGOBIERNO y Res. No. 837 de agosto 28/1995 del MININTERIOR. (Longitud 74,18 Km)		
Zonas de Desarrollo Sostenible		
Áreas de manejo especial bajo saberes locales	6263,93	2,03
Áreas de producción sostenible	7370,42	2,39
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de bajo impacto	0,27	-------
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de impacto moderado	15091,18	4,89
CUENCA RÍO TAPIAS		

Fig. 5 Uso del suelo definido por el POT del municipio de Riohacha.
Fuente: Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo municipal de Riohacha.

4.4. OTRAS NORMAS URBANISTICAS

UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF)

Según resolución 041 de 1996 la extensión de la unidad agrícola familiar (UAF) se encuentra comprendida entre el rango de 72 a 98 has.

4.5. CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

A la luz de la reglamentación actual el predio objeto de avalúo presenta un uso de restauración, presentando vegetación nativa de la región, se permite explotación agrícola si es para el sustento familiar y no actividades agroindustriales. El uso de explotación actual está acorde con la norma que le reglamenta.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1 CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
SERVIDUMBRE (Lote La Sombra)	0,3030	3030
ÁREA TOTAL	**0,3030**	**3030**

FUENTE: Información tomada del plano de afectación predial, donde se identifican las áreas a intervenir dentro de la fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión. Información suministrada por ELECNORTE.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio, hace parte de un predio baldío en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 30 ha aproximadamente, según cartografía suministrada por el solicitante.

5.2. LINDEROS

Según linderos especiales aportados por el solicitante, el siguiente es el alinderamiento de la servidumbre del presente avalúo.

En sentido Riohacha - Cuestecitas: entrada: partiendo del vértice f (1.133.243 este; 1.740.471 norte) al vértice a (1.133.256 este; 1.740.470 norte) en 13,0 metros y del vértice a (1.133.256 este; 1.740.470 norte) al vértice b (1.133.269 este; 1.740.468 norte) en 13,0 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado El Guaimaro propiedad de la nación (ocupante: Lacides Alfonso Moscote Amaya).

Salida: del vértice c (1.133.342 este; 1.740.360 norte) al vértice d (1.133.340 este; 1.740.344 norte) en 16,1 metros y del vértice d (1.133.340 este; 1.740.344 norte) al vértice e (1.133.339 este; 1.740.328 norte) en 16,1 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado Santa Rosa propiedad de Afro-Caribbean International Association Of Ecological Restoration And Climate Change (Asomalawi).

Costado izquierdo: del vértice b (1.133.269 este; 1.740.468 norte) al vértice c (1.133.342 este; 1.740.360 norte) en 130,6 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Afro-Caribbean International Association Of Ecological Restoration And Climate Change (Asomalawi);

Costado derecho: del vértice e (1.133.339 este; 1.740.328 norte) al vértice f (1.133.243 este; 1.740.471 norte) en 172,4 metros con el mismo predio que se grava (ocupante: Afro-Caribbean International Association Of Ecological Restoration And Climate Change (Asomalawi); y cierra."

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de un predio baldío de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): Ligeramente plano, grado de pendiente entre 0-3%.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta frente sobre un camino destapado derivado de la vía que conduce de la cabecera municipal de Riohacha al municipio de Albania, la cual se encuentra pavimentada en regular estado.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta afectaciones de suelos muy superficiales con erosión moderada, lo cual constituye una limitante para la explotación agropecuaria del predio.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

La fracción de terreno de un predio baldío se encuentra actualmente con vegetación nativa de la región y no presenta alguna explotación actual.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión no cuenta con conexión a las redes de energía del sector. La fracción de terreno de un predio baldío en estudio no tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

5.9 MEJORAS

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
BOSQUE DE GALERIA Y RIPARIO	BUENO	0,3030	3030
ACCESOS A SITIOS	BUENO	0,026131	261,31

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

Nota: El presente avalúo corresponde únicamente al terreno afectado por la servidumbre, dado que la respectiva compensación de mejoras por concepto de daños enunciadas en la ficha predial suministrada por el solicitante fue debidamente pagadas a la compañía Afro-Caribbean International Association Of Ecological Restoration And Climate Change a quien se le atribuye la ocupación del predio denominado “Lote La Sombra”.

VI. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Riohacha – Departamento del La Guajira, en la zona oriental del municipio.

- ✓ La ubicación del predio LOTE – LA SOBRA del cual es parte integrante la fracción de terreno en estudio, al occidente del casco urbano de Riohacha, distante en aproximadamente 30,5 kilómetros de la mencionada área urbana.

- ✓ Los presupuestos y cantidades de obras, no se realizó depreciación, por no estar dentro del área requerida del proyecto.

- ✓ El predio objeto de avalúo es de tipo Baldío según su definición; *Son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño Artículo 675 del Código Civil. De acuerdo con la legislación colombiana, un baldío es un bien inmueble de propiedad de la Nación y ubicado en zonas rurales que, como regla general, debe ser adjudicado a quienes lo ocupen y cumplan con los requisitos previstos por la ley de reforma agraria en el caso que sean adjudicables. Son bienes del Estado inembargables e imprescriptibles, susceptibles de adjudicación o por vía de excepción inadjudicables en cuyo caso la propiedad será conservada por la Nación*. Tomada de la página web Agencia de tierras.

- ✓ De conformidad al artículo 16, del decreto 029 del 2017, de la agencia Nacional de Tierras, ***Pago de mejoras.*** *El pago de mejoras al ocupante del predio baldío hace parte de un procedimiento distinto al consagrado en el presente Acuerdo y no es*

susceptible de formalización, bajo las disposiciones consagradas en el presente Acuerdo, pues se rige por lo consagrado en la normativa especial.

- ✓ De conformidad al artículo 20, del decreto 029 del 2017, *Servidumbres sobre predios baldíos de la Nación reguladas ante la autoridad agraria. Las servidumbres legalmente reguladas con el anterior Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER o la actual Agencia Nacional de Tierras - ANT, se presumirán válidas y gozarán de presunción de legalidad.*

- ✓ Para este encargo valuatorio en específico se valorará el terreno y cobertura vegetal, teniendo en cuenta en Acuerdo 029 del 2017 de la Agencia Nacional de Tierra, por lo tanto, en el cuadro de liquidación se indicará el valor de la indemnización por concepto de la constitución de la servidumbre sobre la franja de terreno para el propietario que es la Nación y sin tener en cuenta el valor de los daños y/o mejoras ya pagados por acuerdo directo entre el contratista y el ocupante compañía Afro-Caribbean International Association of Ecological Restoration and Climate Change.

- ✓ De acuerdo con el Análisis de Títulos, el dueño del predio es la Nación, en el estudio de títulos se observa que quien tiene la ocupación del inmueble es la compañía Afro-Caribbean International Association of Ecological Restoration and Climate Change, se aclara que el alcance del avalúo no es definir quién tiene la titularidad si no establecer el valor comercial del avalúo para el concepto de servidumbre sobre la fracción de terreno en predio baldío.

- ✓ Conforme al artículo 16 del acuerdo 029 del 2017, el contratista realizó los cálculos de afectaciones por concepto de daños y acuerdo directo con cada uno de los ocupantes como se lo permite la Ley, en su artículo 20 del Decreto 2024 de 1982.

2. INVENTARIO DE AFECTACIONES				
MEJORAS	UNIDAD	ÁREA/CANTIDAD	VALOR m2	COMPENSACION
BOSQUE DE GALERIA Y RIPARIO	M2	3,030	$1,815.18152	$5,500,000
ACCESOS A SITIOS	M2	261.31	$508.9740	$133,000

Fuente: Cálculos de afectaciones por concepto de daños a la empresa Ocupante Afro-Caribbean International Association Ecological Restoration and change suministrado por el solicitante

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de indemnización para la servidumbre, parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios de similares condiciones dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

VIII CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales de la franja de terreno de un predio baldío en estudio, la escasa demanda de predios con este uso. Se adoptó como valor: Cinco millones cuatrocientos sesenta mil pesos $5´460.000, hectárea de terreno.

IX. DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE PERJUICIOS

Fracción de terreno que hace parte del predio baldío denominado "Lote La Sombra" (propietario La Nación)- Departamento del La Guajira - En Zona rural del Municipio de Riohacha Acatando el artículo 20 del acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras (propietario La Nación).

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	AFECTACION (%)	VALOR UNITARIO $	VALOR TOTAL $
SERVIDUMBRE	VANO ENTRE LAS TORRES (Suelo Rural)	ha	0.3030	70%	5,460,000	1,158,066.00
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE					**1,158,066.00**
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE AJUSTADO AL PESO					**1,158,100**
	VALOR TOTAL INDEMNIZACION SERVIDUMBRE					**$1,158,100**

Son: Un millón ciento cincuenta y ocho mil cien Pesos m/cte.

NOTA 1: En el capítulo VI de Compendio y consideraciones determinantes, se realizó la citación respecto al pago de daños a cada uno de sus ocupantes, por lo consiguiente no hace parte del alcance de este avalúo por petición del solicitante.

NOTA 2: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

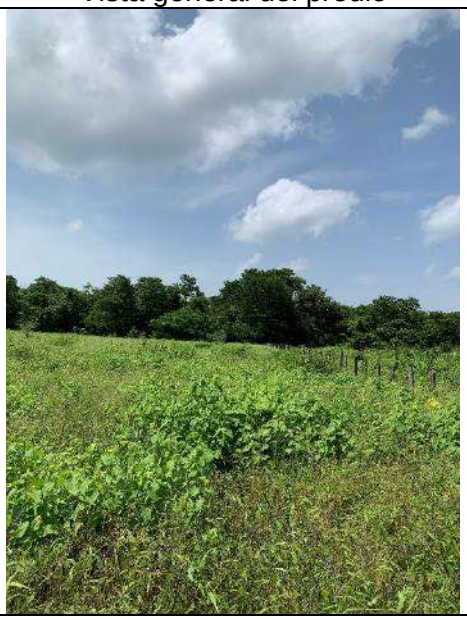
DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 30 de septiembre del 2020

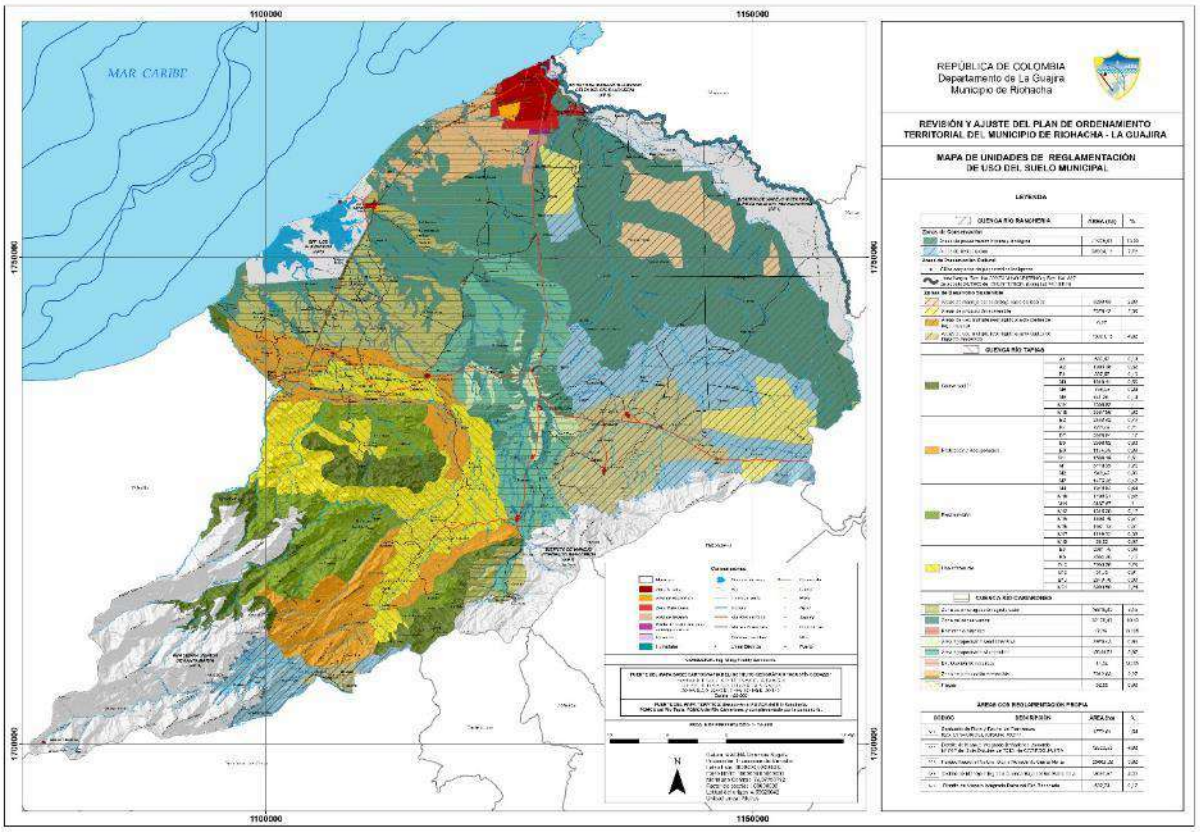
XI. ANEXOS

Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo
Anexo No 3 Planos de ubicación específica del predio
Anexo No 4 Estudio de mercado
Anexo No 5 Certificado del Avaluador – RAA

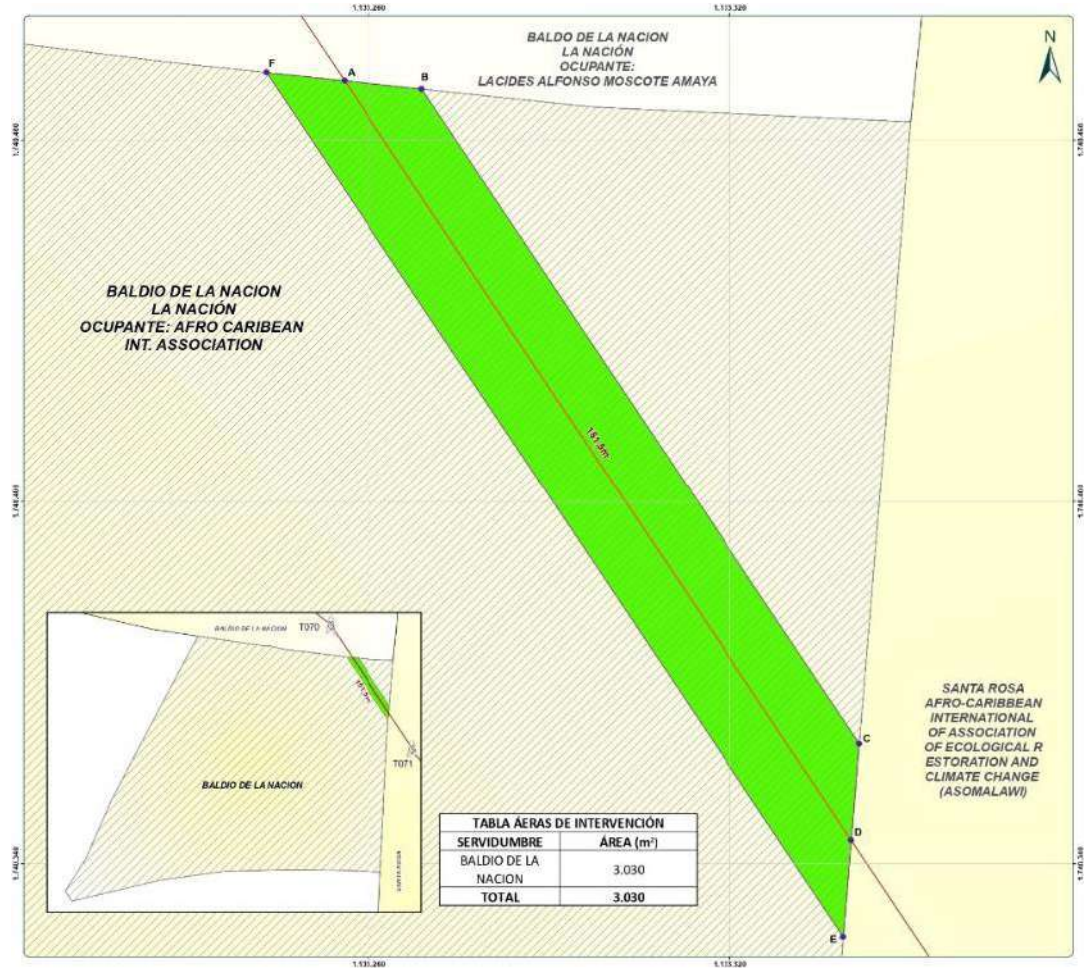
ANEXO No. 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
Vista general del predio	Vista general del predio
	
Vista general del predio	Vista general del predio

ANEXO No. 2 MAPA DE UNIDADES DE REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELOS



ANEXO No. 3 PLANO DE UBICACION ESPECIFICA DEL PREDIO



ANEXO No. 4 ESTUDIO DE MERCADO



ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	LINK	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)
1	Albania	3013737432	ANGEL LEON	PGINA Y CAMPO	https://www.allanuncios.com.co/organias-fincas/riohacha/se-venden-1-500-hectareas-en-albania-guajira/1954472951	1.500	0.00	0.00	NO TIENE	$ 8,250,000,000	0.0%	$ 8,250,000,000	$ -	$ -
2	A un kilometro Distraccion	3156729177 - 3167594689	Castro Fuente	en campo	no Aplica	176	0.00	0.00		$ 1,056,000,000	0.0%	$ 1,024,320,000		$ -
3	Cerca a la Via La Negra	3013737432	Angel Leon		https://www.allanuncios.com.co/organias-fincas/riohacha/se-vende-2-fincas-suman-140-hectareas-riohacha-guajira/1325926144	55.20	0.00			$ 441,600,000	10.5%	$ 395,232,000	$ 350,000	$ 200,000

ESTUDIO DE MERCADO

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (M²)_DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (M²)_DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO	FOTO FRENTE DEL PREDIO
$ -	$ -	$ 5,500,000	$ 6,250,000,000	Finca boscosa para desarrollo		
$ -	$ -	$ 5,820,000	$ 1,024,320,000	Finca plana diagonal a la via que comunica a Fonseca. Cuanta con potreros		
$ -	$ 45,000,000	$ 6,344,783	$ 350,232,000	finca con frente a la via que conduce de Cuestecita -Riohacha. la cobertura natiua de la region, acceso interno carreteable en pesimo estado.		
	MEDIA ARITMETICA		$ 5,888,261			
	DESVIACION ESTANDAR		426,508.00			
	COEFICIENTE DE VARIACION		7.24%			
	Maximo		6,314,768.87			
	Minimo		5,461,752.87			
	Vr Adoptado		5,460,000			

ANEXO No. 5 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Página 1 de 4

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: avalconstrucciones2019@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265.

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b1650a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

No. AV 035_ELECT_2020

CODIGO SIG: ANT -12 (RICU-079-O1)

FRACCION DE TERRENO DE UN PREDIO BALDÍO
IDENTIFICADO COMO “LA ASUNCIÓN”

MUNICIPIO DE RIOHACHA.
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

SOLICITADO POR:	**ELECNORTE** Proyecto str 06-2016 “Diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento del refuerzo eléctrico de La Guajira: línea Riohacha – Maicao 110kv y Riohacha – Cuestecita 110kv en el Departamento de La Guajira” Riohacha – La Guajira.
BIEN A AVALUAR:	Fracción de terreno de un predio baldío con vocación agropecuaria, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.
FECHA:	30 de septiembre del 2020

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA

II. TITULACIÓN

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

VI. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

VIII. CONCLUSIONES ECONÓMICAS

IX. DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

X. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

Establecer el valor de los perjuicios para la indemnización de terreno, por la intervención de una fracción de un terreno baldío para servidumbre eléctrica, en cumplimiento con lo establecido en la Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de perjuicios (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica
- Ley 388 de 1997
- Decreto 2024 de 1982
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

ELECNORTE

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de septiembre del 2020

1.6. FECHA DEL INFORME

30 de septiembre del 2020

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno de un predio baldío, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad solicitante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno a intervenir, teniendo en cuenta las

condiciones físicas, de localización y normativas, que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.8. VEREDA

SIN INFORMACION

1.9. MUNICIPIO

RIOHACHA.

1.10. DEPARTAMENTO

LA GUAJIRA.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad la fracción de terreno de un predio baldío presenta un uso, con vegetación nativa de la región, de difícil acceso.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión denominado “LA ASUNCIÓN”, del cual es parte integrante la fracción de terreno materia del presente avalúo, se encuentra localizado en el departamento de La Guajira, municipio de Riohacha, dentro del área rural de la zona oriental de este municipio, en la zona comprendida entre el casco urbano de Riohacha y Albania.

Al predio se accede partiendo desde el casco urbano de Riohacha por la vía Albania-Riohacha, en sentido norte - sur en 19,4 km existe un camino en sentido oriente, en 3,2 km se localiza el inmueble:

Coordenadas: 11°18'16.467"N 72°52'18.976"O

A continuación, se muestra la localización de la fracción de terreno de un predio baldío denominado La Asunción:

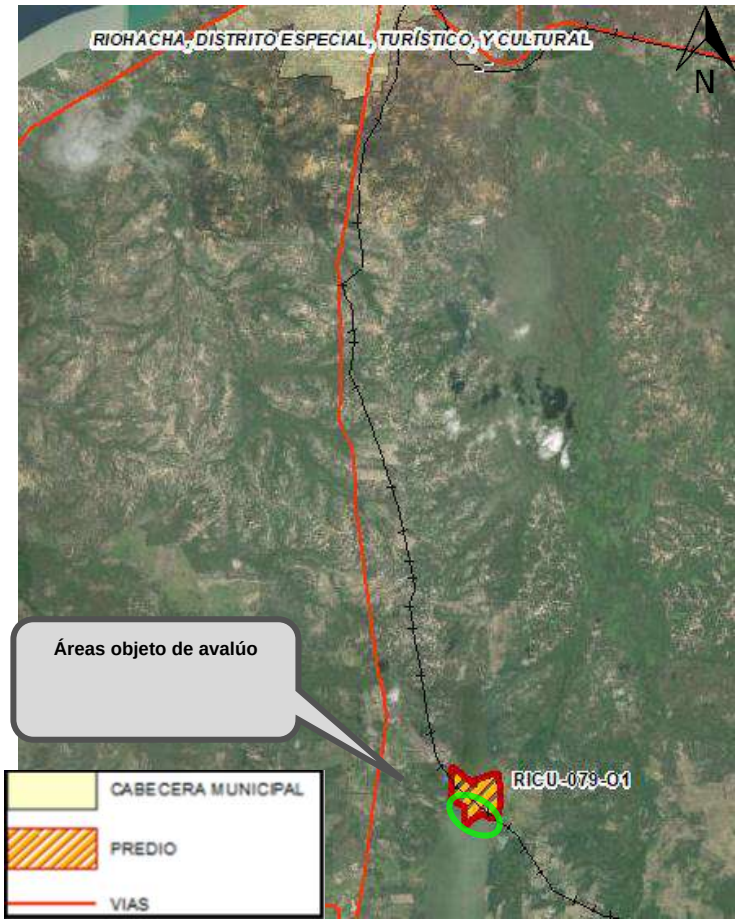


Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestra la fracción de terreno de un predio baldío objeto de servidumbre según planos suministrados por el solicitante:

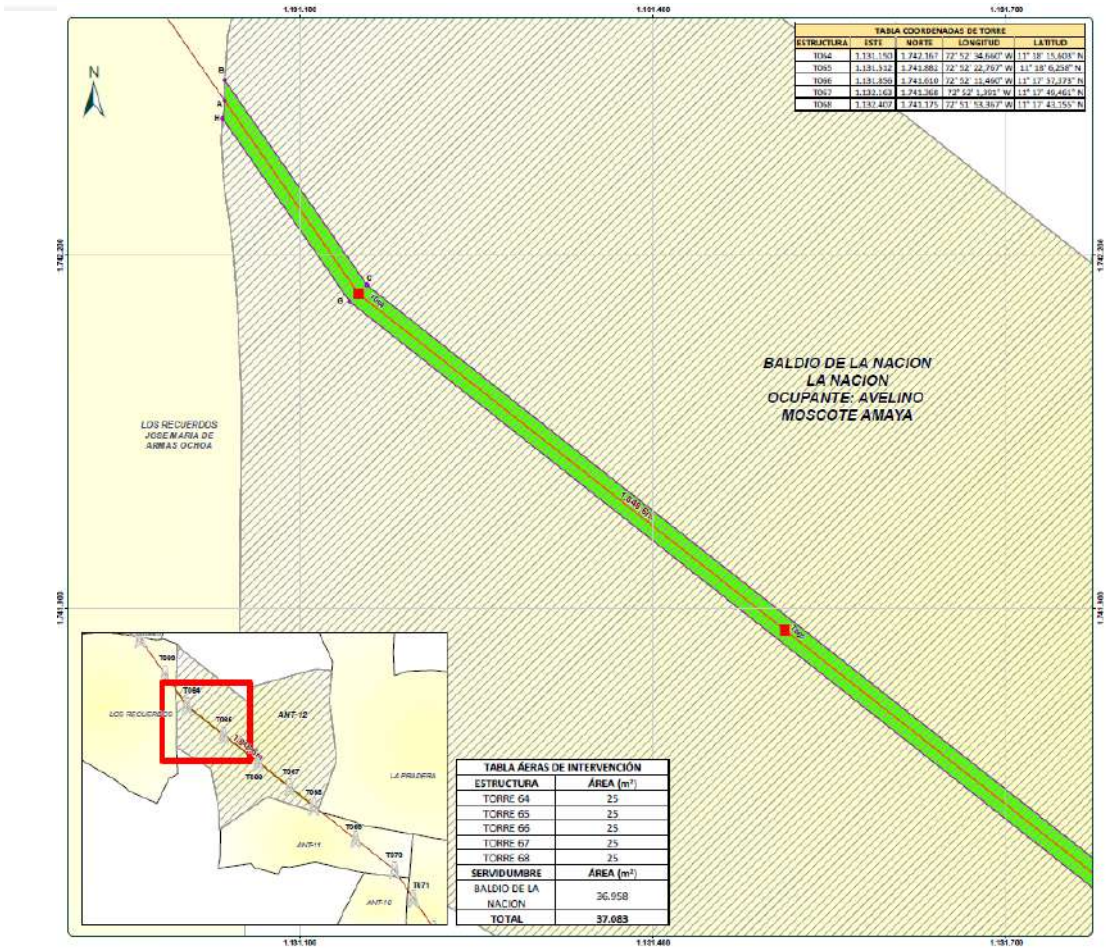


TABLA DE COORDENADAS

VÉRTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.131.036	1.742.331	11° 18' 20,945" N	72° 52' 38,385" W	A-B	17,4
B	1.131.037	1.742.348	11° 18' 21,513" N	72° 52' 38,380" W	B-C	212,1
C	1.131.157	1.742.174	11° 18' 15,827" N	72° 52' 34,416" W	C-D	1.645,50
D	1.132.449	1.741.155	11° 17' 42,479" N	72° 51' 51,978" W	D-E	10,3
E	1.132.445	1.741.145	11° 17' 42,177" N	72° 51' 52,123" W	E-F	10,3
F	1.132.440	1.741.136	11° 17' 41,875" N	72° 51' 52,267" W	F-G	1.653,10
G	1.131.143	1.742.160	11° 18' 15,379" N	72° 52' 34,904" W	G-H	189,4
H	1.131.035	1.742.316	11° 18' 20,457" N	72° 52' 38,444" W	H-A	15,1

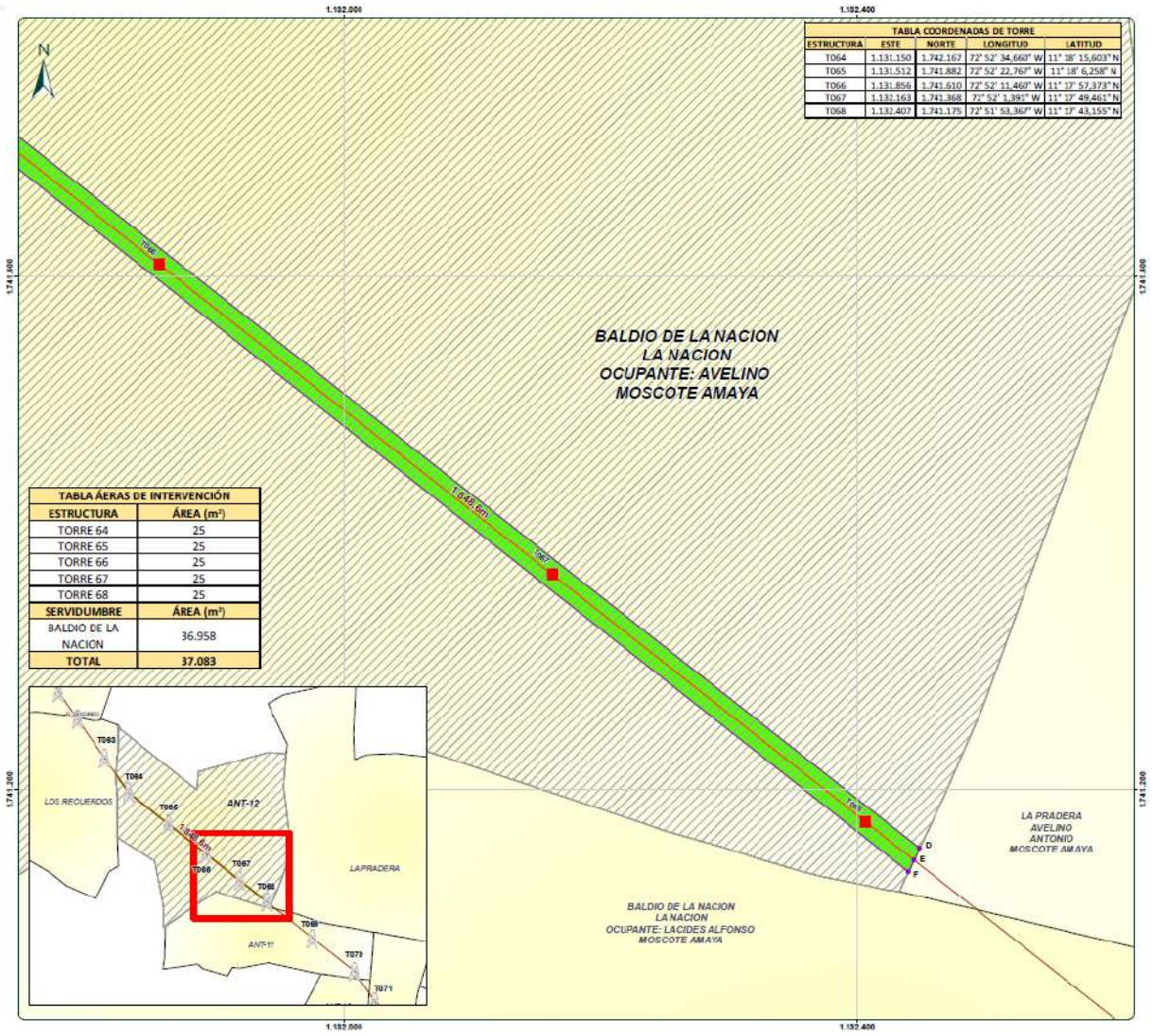


TABLA DE COORDENADAS

VÉRTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.131.036	1.742.331	11° 18' 20,945" N	72° 52' 38,385" W	A-B	17,4
B	1.131.037	1.742.348	11° 18' 21,513" N	72° 52' 38,380" W	B-C	212,1
C	1.131.157	1.742.174	11° 18' 15,827" N	72° 52' 34,416" W	C-D	1.645,50
D	1.132.449	1.741.155	11° 17' 42,479" N	72° 51' 51,978" W	D-E	10,3
E	1.132.445	1.741.145	11° 17' 42,177" N	72° 51' 52,123" W	E-F	10,3
F	1.132.440	1.741.136	11° 17' 41,875" N	72° 51' 52,267" W	F-G	1.653,10
G	1.131.143	1.742.160	11° 18' 15,379" N	72° 52' 34,904" W	G-H	189,4
H	1.131.035	1.742.316	11° 18' 20,457" N	72° 52' 38,444" W	H-A	15,1

Fig. 2 Delimitación de franja requerida
Fuente: Plano de afectación predial suministrado por ELECNORTE.

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Estudio de títulos suministrado por el solicitante, con fecha de elaboración del 30 noviembre de 2018 y fecha de actualización del 28 de enero de 2020.
- ✓ Plano especifico de localización de la afectación predial, información suministrada por el solicitante – 9 de septiembre de 2020.
- ✓ Formato inventario predial N° FA-GP-004-STR06 elaborado por ELECNORTE SAS E.S.P con fecha de elaboración 28 de septiembre del 2020.
- ✓ Acta de Inventario y cálculo de afectación.

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del Decreto N° 078 de 29 de octubre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Riohacha.
- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira – Geoportal IGAC
- ✓ Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira - Geoportal IGAC.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

Según estudio de títulos el propietario es la NACIÓN (ANT) ADSCRITA AL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL con NIT 899.999.028.

2.2. OCUPANTE

Según estudio de títulos se presenta el señor Avelino Antonio Moscote Amaya como ocupante del predio denominado La Asunción.

AVELINO ANTONIO MOSCOTE AMAYA, identificado con C.C N°17.802.013**,** de acuerdo con la información consignada en el estudio de títulos.

2.3. TÍTULOS DEL OCUPANTE

Según estudio de títulos la fracción de terreno de un predio baldío objeto de análisis no cuenta con identidad registral, pero se asocia al código nacional predial 44001000500000001000800000000, en el cual se ubica dicho predio; en sitio se encontró al señor AVELINO ANTONIO MOSCOTE AMAYA, sin embargo, este no

cuenta con justo título, así las cosas se tiene que dicha persona ostenta la calidad de ocupante, toda vez que se encuentra en un predio baldío, propiedad de la Nación, cuya administración está a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

2.4. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
La Asunción	NA	44001000500000001000800000000

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Estudio de títulos suministrado por el solicitante

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.5. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe, no corresponde a un estudio formal de los títulos.
- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector de localización se encuentra delimitado a grandes rasgos de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha

POR EL SUR: Con la carretera Riohacha- Albania.

POR EL ORIENTE: Con el municipio de Albania

POR EL OCCIDENTE: Con el corregimiento de Monguí.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Riohacha corresponde a la capital del departamento de La Guajira, limita al norte con el mar Caribe y Manaure, al este con Maicao, Albania, Hatonuevo, Barrancas y Fonseca, al sur con Distracción y San Juan del Cesar y al oeste con Dibulla y el mar Caribe.

Riohacha está localizada a los 11°32'48" de latitud norte y 72°54'31" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 3 m. En este municipio se identifican dos unidades morfológicas, una al sur montañosa que corresponde a las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, en donde se destacan los cerros Oqui, Chimaguarua y Colincota y las cuchillas Macheado, Sapapanguega, Colorado y La Angostura; y otra al norte, plana y baja que hace parte del valle del río Ranchería.

Las tierras del municipio de Riohacha se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la humedad relativa promedio anual es de 73% y la temperatura promedio anual es de 28,2°C, siendo julio el mes de mayor temperatura y enero el de menor. La precipitación media anual es de 599 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y septiembre a noviembre, siendo octubre el mes más lluvioso.[1]

En cuanto a demografía según proyección del DANE, para el 2015 existe una población estimada de 259.492 personas, esta representa el 27.1% del total de la población en el departamento de la Guajira. La densidad de la población en el distrito, es de 81.83 hab/km2, la distribución geográfica muestra que el 85% se concentra en la cabecera, es decir, que la mayoría de personas viven en el 1,02% del territorio. Para el año 2013 Riohacha contaba con 8 de los 26 resguardos indígenas del departamento, los cuales se mantienen en la actualidad, de estos 7 pertenecen a la Etnia Wayuu y 1 de la Sierra Nevada de Santa Marta. En conjunto representan cerca del 43,4% de la extensión territorial de Riohacha y cerca del 44% del área rural.

La división político administrativa rural del distrito la conforman 14 corregimientos, Camarones, Tigreras, Choles, Matitas, Arroyo Arena, Barbacoas, Cerrillo, Mongüí, Juan y Medio, Las Palmas, Tomarrazón, Galán, Cotoprix y Villa Martín. En cuanto a la división en la zona urbana, se establecieron (12) comunas y últimamente en la revisión y ajuste del POT en 2015, se establecieron (6) piezas urbanas.[2]

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

Por las condiciones físicas (suelos, topografía, clima y relieve), que presenta el municipio existe homogeneidad en el uso del suelo con características propicias para el desarrollo de las actividades económicas actuales.

La actividad económica rural del municipio de Riohacha se divide de la siguiente manera: para el 2015 el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la actividad agrícola registra principalmente cultivos de banano, palma de aceite, maíz, patilla, yuca y achiote;

[1] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[2] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019

respecto al sector pecuario el ICA para el 2017 registra principalmente ganado caprino, ovino, bovino y porcino.[3]

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS

ALTURA (m.s.n.m.):	3 msnm en promedio.
TEMPERATURA:	$28{,}2^0$ C. grados centígrados en promedio.

El municipio de Riohacha presenta varios tipos de clima, siendo el más predominante el clima cálido muy seco (c-MS), los meses más lluviosos pertenecen a mayo y octubre, mientras que las condiciones más secas se presentan en un periodo que va desde diciembre hasta Marzo; así mismo los volúmenes de agua evo transpirada son superiores a los de agua precipitada, situación por la cual se presenta un déficit hídrico a lo largo de todo el año. Además de éste, existe también el clima templado seco, el frio seco que se presenta principalmente al suroeste y muy frío seco en una pequeña área del suroeste y, el clima frio húmedo en la parte occidental del municipio de Riohacha. El promedio de temperatura anual es de 27 y 30 ºC y una máxima temperatura de 45ºC.[4]

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Las cuencas que recorren el municipio de Riohacha son: Río Tapias, Río Camarones o Tomarrazón y el Río Ranchería. El Río Tapias nace en la Sierra Nevada de Santa Marta, específicamente en el municipio de Riohacha, a una altura de 2600 metros sobre el nivel del mar y desemboca en el mar Caribe; el Río Camarones o Tomarrazon nace al sur del municipio de Riohacha, a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar y recorre el centro del municipio en el sentido Sur-Norte hasta desembocar en el mar Caribe y; el Río Ranchería en el recorrido que hace desde su nacimiento hasta su desembocadura, pasa por el municipio de Riohacha.[5]

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

Los principales ejes viales de Riohacha lo constituyen dos vías Nacionales: la Troncal del Caribe y la vía a Valledupar, ambas están pavimentadas. La tercera vía, en orden de importancia es la transversal que se deriva de la Troncal del Caribe a la altura de El Ebanal, cerca al límite con el Departamento del Magdalena. El resto de la red vial está conformado por carreteables en precario estado que parten de la Vía Troncal del Caribe, vía a Valledupar[6]. Cuenta con el aeropuerto Almirante Padilla, que permite la comunicación con la capital de la República y otras ciudades vecinas.[7]

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

[3] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[4] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[5] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[6] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[7] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html

Respecto a servicios públicos, el distrito cuenta con una cobertura de gas natural (II Trim 2015) de 77,8%, en energía (2014) de 97,5%, y de acueducto (2011) de 71,7% y penetración de internet (2015) de 5,6%.

En el tema calidad de servicios públicos, se presentan grandes deficiencias en energía eléctrica; es una situación generalizada en toda la Costa que tiene mayor asentamiento en la península de La Guajira por situación inherentes al territorio. Lo mismo ocurre con el servicio de agua, la calidad y la continuidad en la prestación, se aprecia en solo un sector de seis, en los que se subdivide la ciudad.

En la zona rural del distrito el panorama de prestación de servicio es altamente deficiente, la cobertura de acueducto, se mide sobre la disponibilidad de agua en centros poblados o puntos rural dispersos, más no versus el número de usuario realmente conectados a una red de suministro, la calidad de agua en deficiente en casi todos los centro y puntos poblados.[8]

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayoría del terreno se compone de suelo arcilloso y arenoso, especialmente en las costas. El relieve lo constituye la planicie Guajira, la zona norte de la sierra nevada, y cerros independientes; los cuales dan las características de un medio de selva húmeda en los montes, selva seca alrededor del cauce del río Ranchería y sabana seca en la llanura.[9]

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

- ✓ **Capacidad de uso:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso **4e-9 y 5c-9** como se muestra en la siguiente imagen:

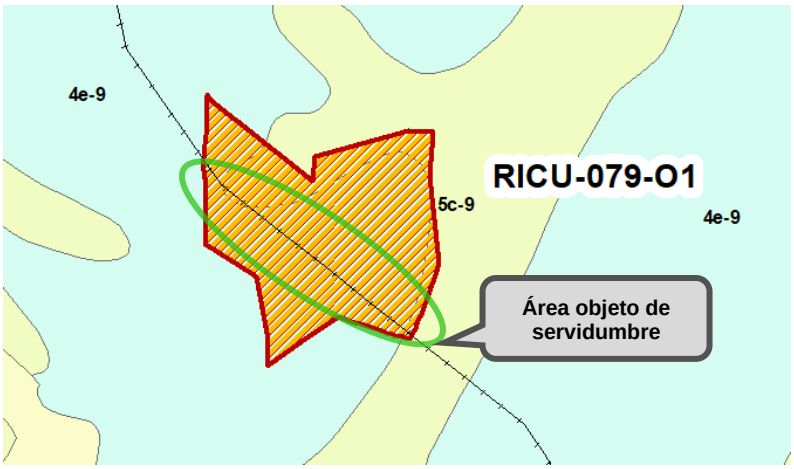


Fig. 3 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha - IGAC

[8] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[9] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

Las características de la unidad de capacidad de uso **4e-9** y **5c-9** se describen a continuación:

UCS	**4e-9**
CLASE	4
SUBCLASE	e
GRUPO DE MANEJO	9
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	Clima cálido muy seco, relieve plano a moderadamente inclinado; suelos moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, de texturas variadas desde gruesas a moderadamente finas y finas, reacción ligeramente alcalina, fertilidad baja y moderada
PRINCIPALES LIMITACIONES PARA USO	Erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión, poca profundidad efectiva
USOS RECOMENDADOS	Sistemas silvopastoriles, ganadería en pastos introducidos
PRÁCTICAS DE MANEJO	La erosión generalizada exige prácticas intensivas orientadas al control de la erosión como: utilización de plantas de cobertura que cubran todo el suelo para disminuir la escorrentía, mejorar los contenidos de materia orgánica y humedad del suelo

UCS	**5c-9**
CLASE	5
SUBCLASE	c
GRUPO DE MANEJO	9
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	Clima cálido muy seco, relieve plano a ligeramente plano; suelos moderadamente profundos a profundos y superficiales, bien drenados, de texturas gruesas y finas. Algunas unidades tienen presencia de sales, reacción ligeramente alcalina, fertilidad baja.
PRINCIPALES LIMITACIONES PARA USO	Muy baja precipitación de lluvias durante los dos semestres del año, alta evapotranspiración, algunos suelos con poca profundidad efectiva y sales.
USOS RECOMENDADOS	Pastoreo extensivo y sistemas silvopastoriles.
PRÁCTICAS DE MANEJO	Ganadería extensiva, pastos y árboles; no pueden ser cultivados, la pedregosidad en superficie impide el normal laboreo de cultivos.

Tabla 2.

Descripción de la unidad cartográfica del suelo - capacidad de uso
Fuente: Leyenda de mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha – IGAC

- ✓ **Suelos:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo **RXDb2** y **RXGa** como se muestra en la siguiente imagen:

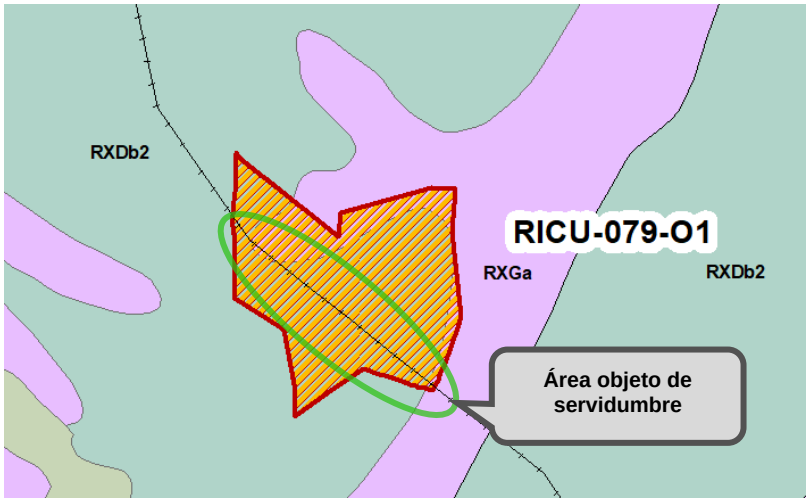


Fig. 4 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad cartográfica de suelo **RXDb2** y **RXGa** se describen a continuación:

UCS	**RXD**
UCS_F	RXDb2
PAISAJE	Planicie fluvio marina
CLIMA	Cálido, seco
TIPO DE RELIEVE	Terraza nivel 1
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos hidrogénicos mixtos
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	Muy superficiales a profundos, texturas moderadamente finas a medias, bien drenados, reacción moderadamente ácida a ligeramente alcalina, fertilidad alta a muy alta
TAXONOMÍA	Asociación: Aridic Haplustolls; Fluventic Haplustolls; Entic Haplustolls
PERFIL	R-158; SN-57; PR-26
UCS	RXG
UCS_F	RXGa
PAISAJE	Planicie fluvio marina
CLIMA	Cálido, seco
TIPO DE RELIEVE	Vallecito

LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos hidrogénicos y gravigénicos
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	Moderadamente profundos a profundos, texturas medias, bien drenados, reacción muy fuerte a ligeramente ácida, fertilidad muy baja a moderada
TAXONOMÍA	Asociación: Fluventic Haplustepts; Vertic Haplustepts; Aridic Natrustalfs
PERFIL	PR-40; PR-48; SN-61

Tabla 3. Descripción de la unidad cartográfica del suelo
Fuente: Leyenda de mapa de suelos municipio de Riohacha – IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera apropiada y favorable para el desarrollo de actividades productivas.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media, a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles y en algunas negociaciones permutan las fincas campestres por otras cosas que son de interés del vendedor, la poca disponibilidad de agua y en algunas épocas de inviernos los suelos son encharcables y limitan la movilidad, aumentando los costos de transporte para llevar los insumos y materiales para el sostenimiento de las fincas.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Decreto 078 del 29 de octubre de 2015, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el municipio de Riohacha, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho decreto determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Decreto No. 078 de 2015 (29 de octubre) “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha”.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el decreto antes mencionado y revisada la cartografía de soporte de este (Mapa Clasificación del Suelo, Mapa de Unidades de Reglamentación de Uso del Suelo) clasifica el predio objeto de estudio dentro de las siguientes categorías:

TIPO DE SUELO: ÁREA DE RESTAURACIÓN (75%)
ÁREA AGROPECUARIA SILVOPASTORIL (25%)

Las cuales dentro del acuerdo se encuentran definidas como:

Artículo 890 – ÁREAS DE RESTAURACIÓN: Agrupa aquellas áreas en la cuales la vegetación original fue modificada o deteriorada de forma significativa, pero donde la cobertura natural remanente permite realizar acciones que propendan por alcanzar valores de diversidad biológica y provisión de servicios y bienes ecosistémicos semejantes a aquellos obtenidos por de ecosistemas de referencia que se encuentren en condiciones naturales optimas. Estas áreas presentan valores en biodiversidad, funciones ecológicas y prestación de servicios ecosistémicos importantes, pero por estar en áreas de vegetación fragmentada y degradada deben ser atendidos con medidas de restauración de manera urgente. Pese a su transformación estas áreas albergan valores de conservación importantes a nivel de especies y ecosistemas, son área claves para la regulación hídrica en la cuenca por cuanto allí se encuentran los nacimientos de cuerpos de agua que proveen servicios para el desarrollo socioeconómico de las comunidades locales asentadas a lo largo de la cuenca. Estas áreas prestan servicios ecosistémicos de suministro, regulación y soporte, determinando desde la productividad primaria y ciclos biogeoquímicos, hasta la regulación en la calidad del agua y aire, polinización control biológico, entre otros.

Artículo 905– ÁREA AGROPECUARIA SILVOPASTORIL: Zona que no está definida en el POMCA-CAMARONES. Dado que la reglamentación del POMCA-CAMARONES, en cuanto al área rural, es de mayor jerarquía que el POT, CORPOGUAJIRA definirá su uso para su inclusión en esta reglamentación.

4.3. USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisando el decreto municipal y la cartografía de soporte, específicamente el (Plano de Unidades de Reglamentación de uso del suelo Municipal), corresponden a los relacionados a continuación:

Área de restauración:

Uso Principal: Implementar acciones de restauración conservación que conlleven a la recuperación y conectividad de los fragmentos de coberturas naturales remanentes. Se recomienda acciones de recuperación de suelos, recuperación de los nacimientos de agua, recuperación del hábitat para la fauna silvestre, y el manejo apropiado hacia la preservación, Estas acciones pueden ser activas o pasivas ya que el no uso de estas áreas para que su restauración se de manera natural es una medida acertada y permitida.

Para los nacimientos de cuerpos de agua y las riberas de los ríos se debe declarar un área de por lo menos 50 y 30 metros, respectivamente, para la restauración ecológica con especies nativas.

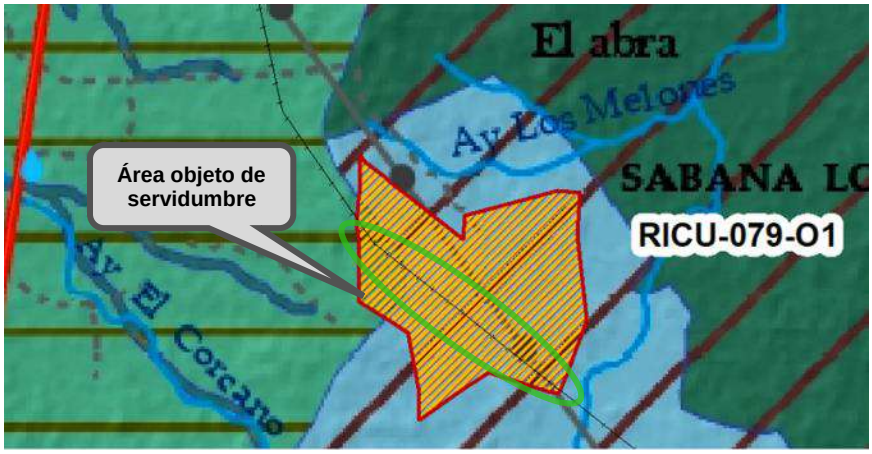
Uso Compatible: Mantenimiento de los actuales sistemas productivos a través de la implementación de prácticas de conservación de suelos y zanjas de infiltración, barreas vivas para la delimitación predial, cultivos con cobertura, sistemas silvopastoriles o arreglos agroforestales.

Uso Condicionado: Desarrollo de actividades de recreación pasiva y contemplación de la naturaleza, ecoturismo, agroturismo, o etnoturismo (Ley 300 de 1996) previo estudio de capacidad de carga y demanda de servicios en un área determinada. Establecimiento de bancos de germoplasma e investigación científica para lo cual se deberá contar con el permiso de investigación por parte del MAVDT, la autoridad ambiental competente y el aval y concertación con territorios colectivos de ser el caso. Establecimiento de infraestructura para provisión de servicios previo cumplimiento de la normatividad vigente.

Uso Prohibido: Prácticas agrícolas y pecuarias intensivas y extensivas convencionales, la expansión de la frontera actual de los sistemas productivos presentes, la tala raza, quema, o la remoción total de la cobertura. Así mismo, cualquier actividad extractiva (ej. minería). Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría.

Para la zona agropecuaria silvopastoril se consultó la información de planificación territorial de CORPOGUAJIRA referente al POMCA de Tomarrazón-Camarones que se encuentra aprobado mediante el acuerdo 04 de 2008, sin embargo, en dicho plan no se encuentran reglamentados los usos para este tipo de suelo.

En la siguiente figura se muestra la localización del área objeto de servidumbre; en el correspondiente mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo de Riohacha:



LEYENDA

CUENCA RÍO RANCHERIA	ÁREA (ha)	%
Zonas de Conservación		
Áreas de preservación hídrica y biológica	41905,63	13,60
Áreas de restauración	23934,19	7,76
Áreas de Preservación Cultural		
Sitios sagrados de pagamentos indígenas		
Linea Negra. Res. No.002/73 MINGOBIERNO y Res. No. 837 de agosto 28/1995 del MININTERIOR. (Longitud 74,18 Km)		
Zonas de Desarrollo Sostenible		
Áreas de manejo especial bajo saberes locales	6263,93	2,03
Áreas de producción sostenible	7370,42	2,39
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de bajo impacto	0,27	-------
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de impacto moderado	15091,18	4,89
CUENCA RÍO CAMARONES		
Zona de amortiguación agroforestal	16815,89	5,45
Zona de conservacion	32108,43	10,42
Patrimonio histórico	17,26	0,005
Área agropecuaria semi-intensiva	2978,43	0,96
Área agropecuaria silvopastoril	15644,72	5,07
Explotación de recursos	17,62	0,005
Zona de producción sostenible	7012,03	2,27
Playas	82,88	0,02

Fig. 5 Uso del suelo definido por el POT del municipio de Riohacha.
Fuente: Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo municipal de Riohacha.

4.4. OTRAS NORMAS URBANISTICAS

UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF)

Según resolución 041 de 1996 la extensión de la unidad agrícola familiar (UAF) se encuentra comprendida entre el rango de 72 a 98 has.

4.5. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

A la luz de la reglamentación actual el predio objeto de avalúo presenta un uso de zona agropecuaria silvopastoril y restauración, presentando vegetación nativa de la región, se permite explotación agrícola si es para el sustento familiar y no actividades agroindustriales. El uso de explotación actual está acorde con la norma que le reglamenta.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1 CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
SITIO DE TORRE (Torre 64,65,66,67,68)	0,0125	125
SERVIDUMBRE (La Asunción)	3,6958	36958
ÁREA TOTAL	**3,7083**	**37083**

FUENTE: Información tomada del plano de afectación predial, donde se identifican las áreas a intervenir dentro de la fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión. Información suministrada por ELECNORTE.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio, hace parte de un predio baldío en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 182,8 ha aproximadamente, según cartografía suministrada por el solicitante.

5.2. LINDEROS

Según linderos especiales aportados por el solicitante, el siguiente es el alinderamiento de la servidumbre del presente avalúo.

En sentido Riohacha - Cuestecitas: entrada: partiendo del vértice h (1.131.035 este; 1.742.316 norte) al vértice a (1.131.036 este; 1.742.331 norte) en 15,1 metros y del vértice a ((1.131.036 este; 1.742.331 norte) al vértice b (1.131.037 este; 1.742.348 norte) en 17,4 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado Los Recuerdos propiedad de José María de Armas Ochoa.

Salida: del vértice d (1.132.449 este; 1.741.155 norte) al vértice e (1.132.445 este; 1.741.145 norte) en 10,3 metros y del vértice e (1.132.445 este; 1.741.145 norte) al vértice f (1.132.440 este; 1.741.136 norte) en 10,3 metros (aproximadamente en diagonal) con el predio denominado La Pradera propiedad de Avelino Antonio Moscote Amaya.

Costado izquierdo: del vértice b (1.131.037 este; 1.742.348 norte) al vértice c (1.131.157 este; 1.742.174 norte) en 212,1 metros y del vértice c (1.131.157 este; 1.742.174 norte) al vértice d (1.132.449 este; 1.741.155 norte) en 1645,5 metros, con el mismo predio que se grava (ocupante: Avelino Antonio Moscote Amaya).

Costado derecho: del vértice f (1.132.440 este; 1.741.136 norte) al vértice g (1.131.143 este; 1.742.160 norte) en 1653,10 metros y del vértice g (1.131.143 este; 1.742.160 norte) al vórtice h (1.131.035 este; 1.742.316 norte) en 189,4 metros, con el mismo predio que se grava (ocupante: Avelino Antonio Moscote Amaya); y cierra."

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de un predio baldío de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): Ligeramente plano, grado de pendiente entre 0-3%.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta frente sobre un camino destapado derivado de la vía que conduce de la cabecera municipal de Riohacha al municipio de Albania, la cual se encuentra pavimentada en regular estado.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta afectaciones de suelos muy superficiales con erosión moderada, lo cual constituye una limitante para la explotación agropecuaria del predio

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

La fracción de terreno de un predio baldío se encuentra actualmente con vegetación nativa de la región y no presenta alguna explotación actual.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión no cuenta con conexión a las redes de energía del sector. La fracción de terreno de un predio baldío en estudio no tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

5.9 MEJORAS

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
BOSQUE DE GALERÍA (CHACHO CABRA 2)	BUENO	0,7131	7131

VEGETACIÓN SECUNDARIA BAJA, ARBUSTOS Y MATORRALES	BUENO	0,5230	5230
PASTOS NATURALES ENMALEZADOS	BUENO	2,4722	24722
ACCESOS	BUENO	0,6573	6573

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

Nota: El presente avalúo corresponde únicamente al terreno afectado por la servidumbre, dado que la respectiva compensación de mejoras por concepto de daños enunciadas en la ficha predial suministrada por el solicitante fue debidamente pagadas al señor Avelino Antonio Moscote Amaya, a quien se le atribuye la ocupación del predio denominado “La Asunción”.

VI. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Riohacha – Departamento del La Guajira, en la zona oriental del municipio.

- ✓ La ubicación del predio La Asunción del cual es parte integrante la fracción de terreno en estudio, al sur del casco urbano de Riohacha, distante en aproximadamente 22,6 kilómetros de la mencionada área urbana.

- ✓ Los presupuestos y cantidades de obras, no se realizó depreciación, por no estar dentro del área requerida del proyecto.

- ✓ El predio objeto de avalúo es de tipo Baldío según su definición; *Son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño Artículo 675 del Código Civil. De acuerdo con la legislación colombiana, un baldío es un bien inmueble de propiedad de la Nación y ubicado en zonas rurales que, como regla general, debe ser adjudicado a quienes lo ocupen y cumplan con los requisitos previstos por la ley de reforma agraria en el caso que sean adjudicables. Son bienes del Estado inembargables e imprescriptibles, susceptibles de adjudicación o por vía de excepción inadjudicables en cuyo caso la propiedad será conservada por la Nación*. Tomada de la página web Agencia de tierras.

- ✓ De conformidad al artículo 16, del decreto 029 del 2017, de la agencia Nacional de Tierras, ***Pago de mejoras.*** *El pago de mejoras al ocupante del predio baldío hace parte de un procedimiento distinto al consagrado en el presente Acuerdo y no es*

susceptible de formalización, bajo las disposiciones consagradas en el presente Acuerdo, pues se rige por lo consagrado en la normativa especial.

- ✓ De conformidad al artículo 20, del decreto 029 del 2017, *Servidumbres sobre predios baldíos de la Nación reguladas ante la autoridad agraria. Las servidumbres legalmente reguladas con el anterior Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER o la actual Agencia Nacional de Tierras - ANT, se presumirán válidas y gozarán de presunción de legalidad.*

- ✓ Para este encargo valuatorio en específico se valorará el terreno y cobertura vegetal, teniendo en cuenta en Acuerdo 029 del 2017 de la Agencia Nacional de Tierra, por lo tanto, en el cuadro de liquidación se indicará el valor de la indemnización por concepto de la constitución de la servidumbre sobre la franja de terreno para el propietario que es la Nación y sin tener en cuenta el valor de los daños y/o mejoras ya pagados por acuerdo directo entre el contratista y el ocupante Avelino Antonio Moscote Amaya.

- ✓ De acuerdo con el Análisis de Títulos, el dueño del predio es la Nación, en el estudio de títulos se observa que quien tiene la ocupación del inmueble es el señor Avelino Antonio Moscote Amaya, se aclara que el alcance del avalúo no es definir quién tiene la titularidad si no establecer el valor comercial del avalúo para el concepto de servidumbre sobre la fracción de terreno en predio baldío.

- ✓ Conforme al artículo 16 del acuerdo 029 del 2017, el contratista realizó los cálculos de afectaciones por concepto de daños y acuerdo directo con cada uno de los ocupantes como se lo permite la Ley, en su artículo 20 del Decreto 2024 de 1982.

2. INVENTARIO DE AFECTACIONES				
MEJORAS	UNIDAD	ÁREA/CANTIDAD	VALOR m2	COMPENSACION
BOSQUE DE GALERÍA (CHACHO CABRA 2)	M2	7,131	$1,725.11134	$12,301,769
VEGETACIÓN SECUNDARIA BAJA, ARBUSTOS Y MATORRALES	M2	5,230	$1,699	$8,885,770
PASTOS NATURALES ENMALEZADOS	M2	24,722	$1,982.14861	$49,002,678
SITIOS DE TORRE (T64, T65, T66, T67, T68)	M2	5	$1,700,000	$8,500,000
ACCESOS	M2	6,573	$510	$3,352,230

Fuente: Cálculos de afectaciones por concepto de daños al ocupante Avelino Antonio Moscote Amaya suministrado por el solicitante

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de indemnización para la servidumbre, parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios de similares condiciones dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

VIII CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales de la franja de terreno de un predio baldío en estudio, la escasa demanda de predios con este uso. Se adoptó como valor: Seis Millones Trescientos Diez mil Pesos $6´310.000, hectárea de terreno para suelo en área agropecuaria silvopastoril y de Cinco millones cuatrocientos sesenta mil pesos $5´460.000, hectárea de terreno para suelo en uso de restauración.

IX. DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE PERJUICIOS

Fracción de terreno que hace parte del predio baldío denominado "La Asunción" (propietario La Nación)- Departamento del La Guajira - En Zona rural del Municipio de Riohacha Acatando el artículo 20 del acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras (propietario La Nación).

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	AFECTACION (%)	VALOR UNITARIO $	VALOR TOTAL $
SERVIDUMBRE	TORRE 64 (Suelo Rural en Uso de Zona agropecauria Silvopastoril)	ha	0.0025	100%	6,310,000	15,775.00
	TORRES 65,66,67 y 68 (Suelo Rural en Uso de Restauración)	ha	0.0100	100%	5,460,000	54,600.00
	VANO ENTRE LAS TORRES (Suelo Rural en Suelo de Zona agropecauria Silvopastoril)	ha	0.9240	70%	6,310,000	4,081,087.15
	VANO ENTRE LAS TORRES (Suelo Rural en Restauración)	ha	2.7719	70%	5,460,000	10,594,010.70
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE					**14,745,472.85**
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE AJUSTADO AL PESO					**14,745,500**
VALOR TOTAL INDEMNIZACION SERVIDUMBRE						**$14,745,500**

Son: Catorce millones setecientos cuarenta y cinco mil quinientos pesos m/cte.

NOTA 1: En el capítulo VI de Compendio y consideraciones determinantes, se realizó la citación respecto al pago de daños a cada uno de sus ocupantes, por lo consiguiente no hace parte del alcance de este avalúo por petición del solicitante.

NOTA 2: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 30 de septiembre del 2020

XI. ANEXOS

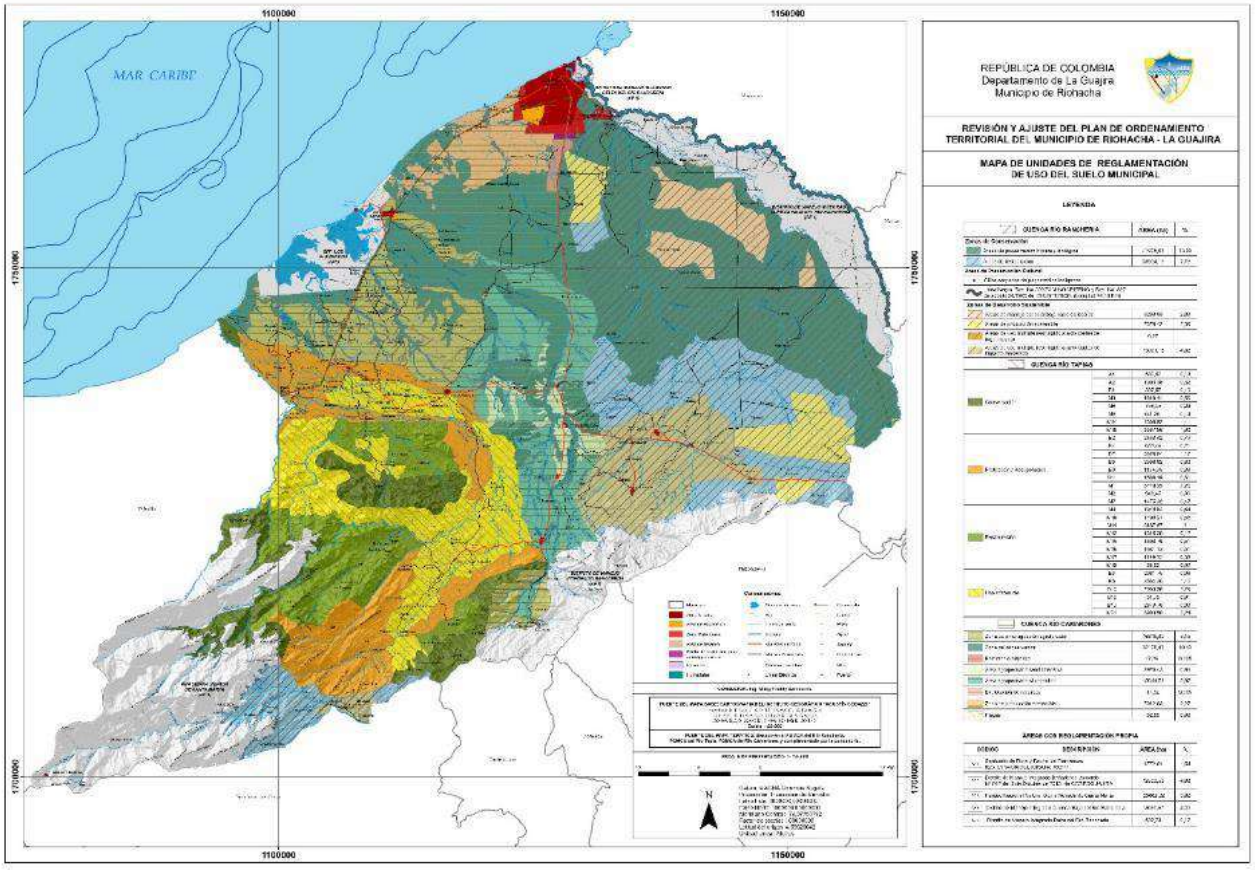
Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo
Anexo No 3 Planos de ubicación específica del predio
Anexo No 4.1 Estudio de mercado suelo de protección.
Anexo No 4.2 Estudio de mercado Suelo Rural.
Anexo No 5 Certificado del Avaluador – RAA

ANEXO No. 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

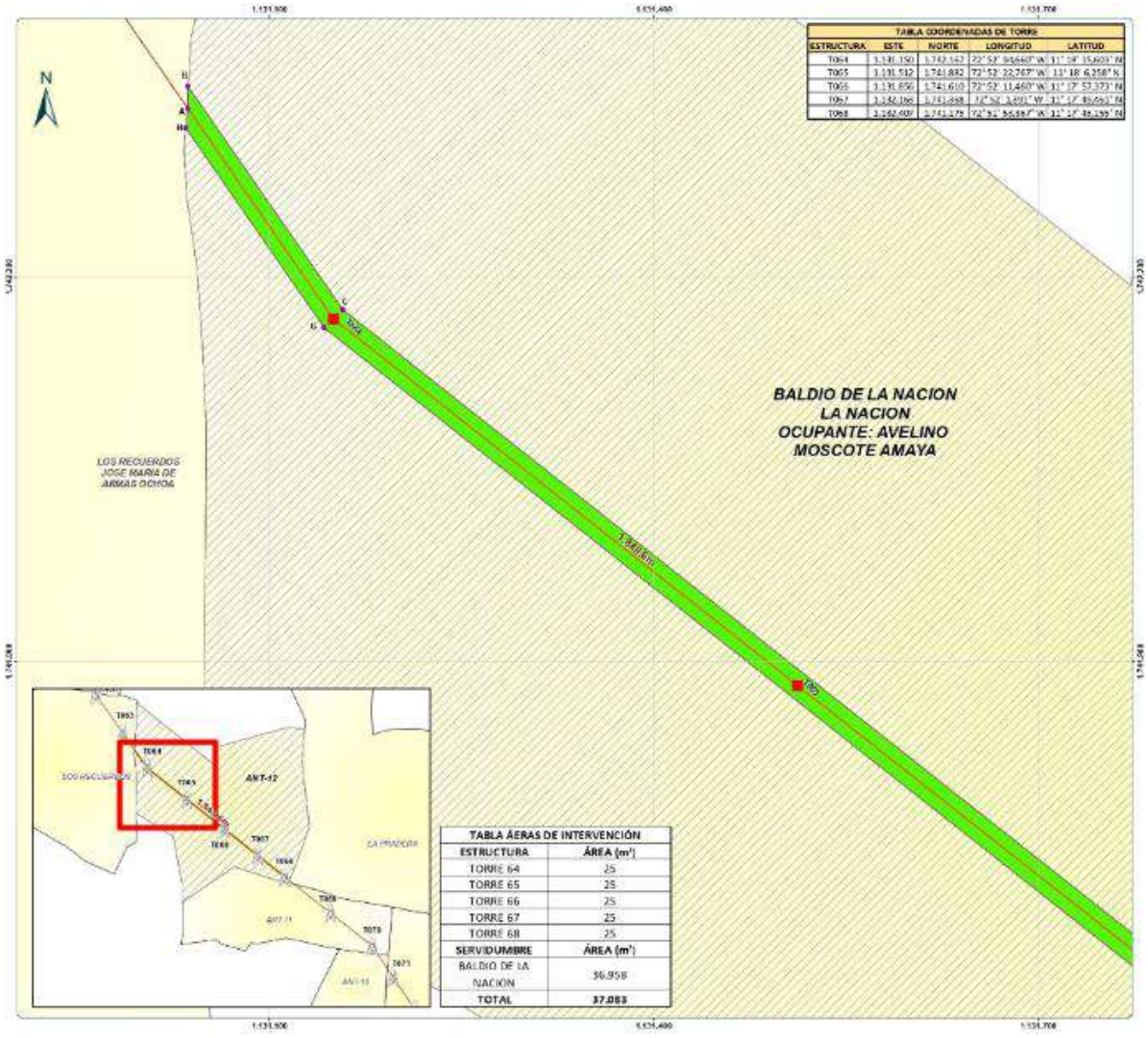
	
Vista general del predio	Vista general del predio
	
Vista vegetación secundaria	Vista pastos naturales

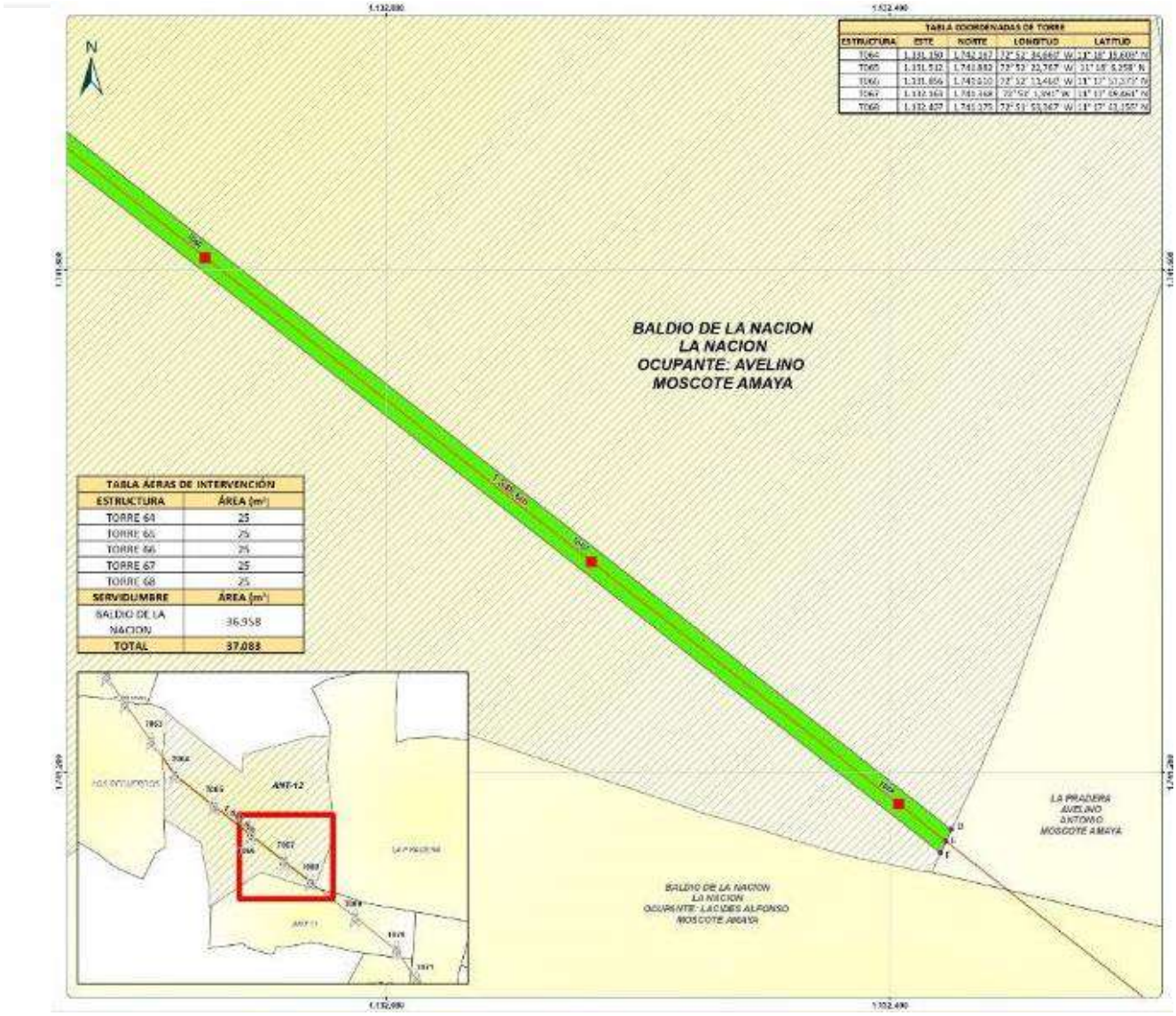
	
Vista general de accesos	Vista general del predio

ANEXO No. 2 MAPA DE UNIDADES DE REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELOS



ANEXO No. 3 PLANO DE UBICACION ESPECIFICA DEL PREDIO




N
TABLA COORDENADAS DE TORRE
ESTRUCTURA | ESTE | NORTE | LONGITUD | LATITUD
T064 | 1.131.159 | 1.742.247 | 73° 52' 34,660" W | 31° 18' 19,409" N
T065 | 1.131.512 | 1.741.882 | 73° 52' 22,767" W | 31° 18' 8,258" N
T066 | 1.131.856 | 1.741.510 | 73° 52' 11,546" W | 31° 17' 57,072" N
T067 | 1.132.163 | 1.741.168 | 73° 52' 1,541" W | 31° 17' 45,941" N
T068 | 1.132.427 | 1.740.875 | 73° 51' 53,167" W | 31° 17' 36,357" N
BALDIO DE LA NACION
LA NACION
OCUPANTE: AVELINO
MOSCOTE AMAYA
TABLA AERAS DE INTERVENCIÓN
ESTRUCTURA | ÁREA (m²)
TORRE 64 | 25
TORRE 65 | 25
TORRE 66 | 25
TORRE 67 | 25
TORRE 68 | 25
SERVIDUMBRE | ÁREA (m²)
BALDIO DE LA NACION | 36.958
TOTAL | 37.083
ANT-12
LA PRADERA
AVELINO
ANTONIO
MOSCOTE AMAYA
BALDIO DE LA NACION
LA NACION
OCUPANTE: LACIDES ALFONSO
MOSCOTE AMAYA

ANEXO No. 4.1 ESTUDIO DE MERCADO SUELO DE PROTECCION



ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	LINK	AREA TERRENO (ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)
1	Albania	3013737432	ANGEL LEON	PGINA Y CAMPO	https://www.allanuncia.com.co/granjas-fincas/nobleza/se-vende-1-500-hectareas-en-albania-guajira/1054172661	1.500	0.00	0.00	NO TIENE	$ 8.250.000.000	0.0%	$ 8.250.000.000	$ -	$ -
2	A un kilometro Distraccion	3156728177 - 3167594689	Castro Fuente	en campo	no Aplica	176	0.00	0.00		$ 1.056.000.000	0.0%	$ 1.924.320.000		$ -
3	Cerca a la Via La Negra	3013737432	Angel León		https://www.allanuncia.com.co/granjas-fincas/nobleza/se-vende-2-fincas-suman-140-hectareas-noecha-guajira/1259281144	55.20	0.00			$ 441.600.000	10.5%	$ 395.232.000	$ 350.000	$ 280.000

ESTUDIO DE MERCADO

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (M²)_DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (M²)_DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO	FOTO FRENTE DEL PREDIO
$ -	$ -	$ 5,500,000	$ 8,250,000,000	Finca boscosa para desarrollo		
$ -	$ -	$ 5,820,000	$ 1,024,320,000	Finca plana diagonal a la via que comunica a Floresca. Cuenta con potreros		
$ -	$ 45,000,000	$ 6,344,783	$ 350,232,000	finca con frente a la via que conduce de Cuestecita -Riohacha. la cobertura natiral de la region, acceso interno carreteable en pesimo estado.		
MEDIA ARITMETICA		$ 5,888,261				
DESVIACION ESTANDAR		429,608.00				
COEFICIENTE DE VARIACION		7.24%				
Maximo		6,314,706.87				
Minimo		5,461,752.87				
Vr Adoptado		5,460,000				

ANEXO No. 4.2 ESTUDIO DE MERCADO SUELO RURAL

ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	LINK	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)
1	Albania	3013737432	ANGEL LEON	PGINA Y CAMPO	https://www.alkinuncios.com.co/granjas-fincas/rinchachase-venden-1-500-hectareas-en-albania-guajira/ 1954726	1.500	0,00	0,00	NO TIENE	$ 8.250.000.000	0,0%	$ 8.250.000.000	$ -	$ -
2	A un kilometro Distraccion	3156728177 - 3167594589	Calixto Fuente	en campo	no. Aplica	176	0,00	0,00		$ 1.056.000.000	0,0%	$ 1.024.320.000		$ -
3	Cerca a la Via La Negra	3013737432	Angel Leon		https://www.alkinuncios.com.co/granjas-fincas/rinchachase-vende-2-fincas-suman-140-hectareas-rcoacha-guajira/12592814 4	55,20	0,00			$ 441.600.000	10,5%	$ 395.232.000	$ 350.000	$ 200.000

MERCADO

VALOR UNITARIO (m²)	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (M²) DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (M²) DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO	FOTO FRENTE DEL PREDIO
	$ -	$ -	$ 5.500.000	$ 8.250.000.000	Finca boscosa para desarrollo		
	$ -	$ -	$ 5.820.000	$ 1.024.320.000	Finca plana diagonal a la via que comunica a Fonseca. Cuenta con potreros		
0.000	$ -	$ 45.000.000	$ 6.344.783	$ 350.232.000	finca con frente a la via que conduce de Cuestecita -Rinhacha, la cobertura vatica de la region, acceso interno carreteable en pastmo estrado.		

MEDIA ARITMETICA	$ 5.888.261
DESVIACION ESTANDAR	426.508,00
COEFICIENTE DE VARIACION	7,24%
Máximo	6.314.788,87
Mínimo	5.461.752,87
Vr Adoptado	**6.310.000**

ANEXO No. 6 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Página 1 de 4

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	23 Mar 2017	Régimen

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: avalconstrucciones2019@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265.

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b1650a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

No. AV 037_ELECT_2020

CODIGO SIG: ANT -14 (RICU-076-O1)

FRACCION DE TERRENO DE UN PREDIO BALDÍO
IDENTIFICADO COMO:
LOS GUAYABITOS (SEGÚN GEOPORTAL IGAC)
VILLA CARMEN (SEGÚN CAMPO).

MUNICIPIO DE RIOHACHA.
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

SOLICITADO POR:	**ELECNORTE** Proyecto str 06-2016 “Diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento del refuerzo eléctrico de La Guajira: línea Riohacha – Maicao 110kv y Riohacha – Cuestecita 110kv en el Departamento de La Guajira” Riohacha – La Guajira.
BIEN A AVALUAR:	Fracción de terreno de un predio baldío con vocación agropecuaria, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.
FECHA:	30 de septiembre del 2020

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA

II. TITULACIÓN

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

VI. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

VIII. CONCLUSIONES ECONÓMICAS

IX. DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

X. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

Establecer el valor de los perjuicios para la indemnización de terreno, por la intervención de una fracción de un terreno baldío para servidumbre eléctrica, en cumplimiento con lo establecido en la Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de perjuicios (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica
- Ley 388 de 1997
- Decreto 2024 de 1982
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

ELECNORTE

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de septiembre de 2020

1.6. FECHA DEL INFORME

30 de septiembre de 2020

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno de un predio baldío, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad solicitante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno a intervenir, teniendo en cuenta las

condiciones físicas, de localización y normativas, que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.8. VEREDA

SIN INFORMACIÓN.

1.9. MUNICIPIO

RIOHACHA.

1.10. DEPARTAMENTO

LA GUAJIRA.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad la fracción de terreno de un predio baldío presenta un uso, con vegetación nativa de la región, de difícil acceso.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión denominado “VILLA CARMEN”, del cual es parte integrante la fracción de terreno materia del presente avalúo, se encuentra localizado en el departamento de La Guajira, municipio de Riohacha, dentro del área rural de la zona central de este municipio, en la zona comprendida entre el casco urbano de Riohacha y Albania.

Al predio se accede partiendo desde el casco urbano de Riohacha por la vía Albania-Riohacha, en sentido norte - sur en 11,9 km se localiza el inmueble:

Coordenadas: 11°23'35.044"N 72°54'1.203"O

A continuación, se muestra la localización de la fracción de terreno de un predio baldío denominado Villa Carmen:



Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestra la fracción de terreno de un predio baldío objeto de servidumbre según planos suministrados por el solicitante:

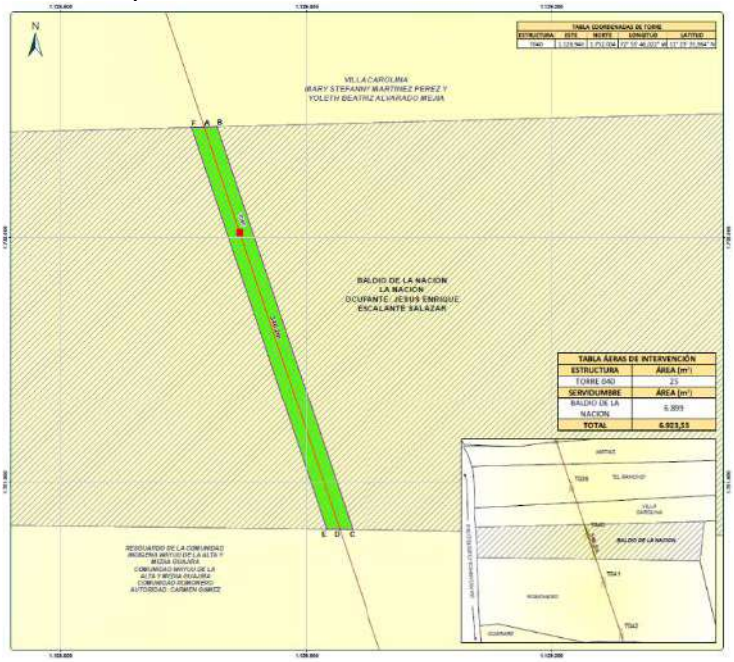


TABLA DE COORDENADAS

VERTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.128.917	1.752.090	11° 23' 38,756" N	72° 53' 46,961" W	A-B	10,5
B	1.128.927	1.752.090	11° 23' 38,763" N	72° 53' 46,616" W	B-C	346,6
C	1.129.038	1.751.762	11° 23' 28,059" N	72° 53' 43,016" W	C-D	10,6
D	1.129.027	1.751.762	11° 23' 28,066" N	72° 53' 43,366" W	D-E	10,6
E	1.129.017	1.751.762	11° 23' 28,071" N	72° 53' 43,716" W	E-F	345,7
F	1.128.906	1.752.090	11° 23' 38,749" N	72° 53' 47,305" W	F-A	10,5

Fig. 2 Delimitación de franja requerida
Fuente: Plano de afectación predial suministrado por ELECNORTE.

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Estudio de títulos suministrado por el solicitante, con fecha de elaboración del 10 de abril de 2019 y fecha de actualización del 20 de enero de 2020.
- ✓ Plano especifico de localización de la afectación predial, información suministrada por el solicitante – 2 de septiembre de 2020.
- ✓ Formato inventario predial N° FA-GP-004-STR06 elaborado por ELECNORTE SAS E.S.P con fecha de elaboración 20 de enero del 2020.
- ✓ Acta de Inventario y cálculo de afectación.

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del Decreto N° 078 de 29 de octubre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Riohacha.
- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira – Geoportal IGAC
- ✓ Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira - Geoportal IGAC.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

Según estudio de títulos el propietario es la NACIÓN (ANT) ADSCRITA AL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL con NIT 899.999.028.

2.2. OCUPANTE

Adicionalmente según estudio de títulos se presenta un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN PREDIO RURAL DENOMINADO VILLA CARMEN, del 26-10-2016, suscrito entre ZENOBIA PUSHAINA promitente vendedora y JESUS ENRIQUE ESCALANTE SALAZAR promitente comprador, de un predio rural denominado VILLA CARMEN, ubicado en el paraje Brasil del municipio de Riohacha.

JESUS ENRIQUE ESCALANTE SALAZAR, identificado con C.C N° 5.461.841**,** de acuerdo con la información consignada en el estudio de títulos.

2.3. TÍTULOS DEL OCUPANTE

Según estudio de títulos la fracción de terreno de un predio baldío objeto de este análisis no cuenta con identidad registral, pero si tiene identidad catastral, el ocupante aportó CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN PREDIO RURAL DENOMINADO, del 26-10-2016, suscrito entre ZENOBIA PUSHAINA promitente vendedora y JESUS ENRIQUE ESCALANTE SALAZAR, promitente comprador. En ACTA DE REUNION del 10-04-2019 entre JESUS ENRIQUE ESCALANTE SALAZAR y ZENOBIA PUSHAINA, las partes acuerdan que el valor de la Compensación se repartirá de la siguiente manera: para JESUS ENRIQUE ESCALANTE SALAZAR el sesenta por ciento (60%) y para ZENOBIA PUSHAINA el cuarenta por ciento (40%) por que el promitente comprador no ha terminado de cancelar el valor acordado a la promitente vendedora. Se presenta PODER ESPECIAL de JESUS ENRIQUE ESCALANTE SALAZAR a ZENOBIA PUSHAINA para recibir el 40% de la compensación y se rarifican los documentos suscritos con ELECNORTE SAS ESP el 10 de abril de 2019.

Por lo tanto, JESUS ENRIQUE ESCALANTE SALAZAR, ostenta la calidad de OCUPANTE, toda vez que se encuentra ocupando un predio baldío, propiedad de la Nación, cuya administración está a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

2.4. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Villa Carmen	NA	44001000400000001018000000000

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Estudio de títulos suministrado por el solicitante

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.5. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe, no corresponde a un estudio formal de los títulos.
- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector de localización se encuentra delimitado a grandes rasgos de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha

POR EL SUR: Con la carretera Riohacha- Albania.

POR EL ORIENTE: Con el municipio de Albania y Maicao

POR EL OCCIDENTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha y el Río Camarones

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Riohacha corresponde a la capital del departamento de La Guajira, limita al norte con el mar Caribe y Manaure, al este con Maicao, Albania, Hatonuevo, Barrancas y Fonseca, al sur con Distracción y San Juan del Cesar y al oeste con Dibulla y el mar Caribe.

Riohacha está localizada a los 11°32'48" de latitud norte y 72°54'31" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 3 m. En este municipio se identifican dos unidades morfológicas, una al sur montañosa que corresponde a las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, en donde se destacan los cerros Oqui, Chimaguarua y Colincota y las cuchillas Macheado, Sapapanguega, Colorado y La Angostura; y otra al norte, plana y baja que hace parte del valle del río Ranchería.

Las tierras del municipio de Riohacha se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la humedad relativa promedio anual es de 73% y la temperatura promedio anual es de 28,2°C, siendo julio el mes de mayor temperatura y enero el de menor. La precipitación media anual es de 599 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y septiembre a noviembre, siendo octubre el mes más lluvioso.[1]

En cuanto a demografía según proyección del DANE, para el 2015 existe una población estimada de 259.492 personas, esta representa el 27.1% del total de la población en el departamento de la Guajira. La densidad de la población en el distrito, es de 81.83 hab/km2, la distribución geográfica muestra que el 85% se concentra en la cabecera, es decir, que la mayoría de personas viven en el 1,02% del territorio. Para el año 2013 Riohacha contaba con 8 de los 26 resguardos indígenas del departamento, los cuales se mantienen en la actualidad, de estos 7 pertenecen a la Etnia Wayuu y 1 de la Sierra Nevada de Santa Marta. En conjunto representan cerca del 43,4% de la extensión territorial de Riohacha y cerca del 44% del área rural.

La división político administrativa rural del distrito la conforman 14 corregimientos, Camarones, Tigreras, Choles, Matitas, Arroyo Arena, Barbacoas, Cerrillo, Mongüí,

[1] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html

Juan y Medio, Las Palmas, Tomarrazón, Galán, Cotoprix y Villa Martín. En cuanto a la división en la zona urbana, se establecieron (12) comunas y últimamente en la revisión y ajuste del POT en 2015, se establecieron (6) piezas urbanas.[2]

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

Por las condiciones físicas (suelos, topografía, clima y relieve), que presenta el municipio existe homogeneidad en el uso del suelo con características propicias para el desarrollo de las actividades económicas actuales.

La actividad económica rural del municipio de Riohacha se divide de la siguiente manera: para el 2015 el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la actividad agrícola registra principalmente cultivos de banano, palma de aceite, maíz, patilla, yuca y achiote; respecto al sector pecuario el ICA para el 2017 registra principalmente ganado caprino, ovino, bovino y porcino.[3]

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS

ALTURA (m.s.n.m.):	3 msnm en promedio.
TEMPERATURA:	$28{,}2^{0}$ C. grados centígrados en promedio.

El municipio de Riohacha presenta varios tipos de clima, siendo el más predominante el clima cálido muy seco (c-MS), los meses más lluviosos pertenecen a mayo y octubre, mientras que las condiciones más secas se presentan en un periodo que va desde diciembre hasta Marzo; así mismo los volúmenes de agua evo transpirada son superiores a los de agua precipitada, situación por la cual se presenta un déficit hídrico a lo largo de todo el año. Además de éste, existe también el clima templado seco, el frio seco que se presenta principalmente al suroeste y muy frío seco en una pequeña área del suroeste y, el clima frio húmedo en la parte occidental del municipio de Riohacha. El promedio de temperatura anual es de 27 y 30 ºC y una máxima temperatura de 45ºC.[4]

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Las cuencas que recorren el municipio de Riohacha son: Río Tapias, Río Camarones o Tomarrazón y el Río Ranchería. El Río Tapias nace en la Sierra Nevada de Santa Marta, específicamente en el municipio de Riohacha, a una altura de 2600 metros sobre el nivel del mar y desemboca en el mar Caribe; el Río Camarones o Tomarrazon nace al sur del municipio de Riohacha, a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar y recorre el centro del municipio en el sentido Sur-Norte hasta desembocar en el mar Caribe y; el Río Ranchería en el recorrido que hace desde su nacimiento hasta su desembocadura, pasa por el municipio de Riohacha.[5]

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

[2] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[3] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[4] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[5] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

Los principales ejes viales de Riohacha lo constituyen dos vías Nacionales: la Troncal del Caribe y la vía a Valledupar, ambas están pavimentadas. La tercera vía, en orden de importancia es la transversal que se deriva de la Troncal del Caribe a la altura de El Ebanal, cerca al límite con el Departamento del Magdalena. El resto de la red vial está conformado por carreteables en precario estado que parten de la Vía Troncal del Caribe, vía a Valledupar[6]. Cuenta con el aeropuerto Almirante Padilla, que permite la comunicación con la capital de la República y otras ciudades vecinas.[7]

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

Respecto a servicios públicos, el distrito cuenta con una cobertura de gas natural (II Trim 2015) de 77,8%, en energía (2014) de 97,5%, y de acueducto (2011) de 71,7% y penetración de internet (2015) de 5,6%.

En el tema calidad de servicios públicos, se presentan grandes deficiencias en energía eléctrica; es una situación generalizada en toda la Costa que tiene mayor asentamiento en la península de La Guajira por situación inherentes al territorio. Lo mismo ocurre con el servicio de agua, la calidad y la continuidad en la prestación, se aprecia en solo un sector de seis, en los que se subdivide la ciudad.

En la zona rural del distrito el panorama de prestación de servicio es altamente deficiente, la cobertura de acueducto, se mide sobre la disponibilidad de agua en centros poblados o puntos rural dispersos, más no versus el número de usuario realmente conectados a una red de suministro, la calidad de agua en deficiente en casi todos los centro y puntos poblados.[8]

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayoría del terreno se compone de suelo arcilloso y arenoso, especialmente en las costas. El relieve lo constituye la planicie Guajira, la zona norte de la sierra nevada, y cerros independientes; los cuales dan las características de un medio de selva húmeda en los montes, selva seca alrededor del cauce del río Ranchería y sabana seca en la llanura.[9]

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

- ✓ **Capacidad de uso:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso **4e-9** como se muestra en la siguiente imagen:

[6] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[7] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[8] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[9] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

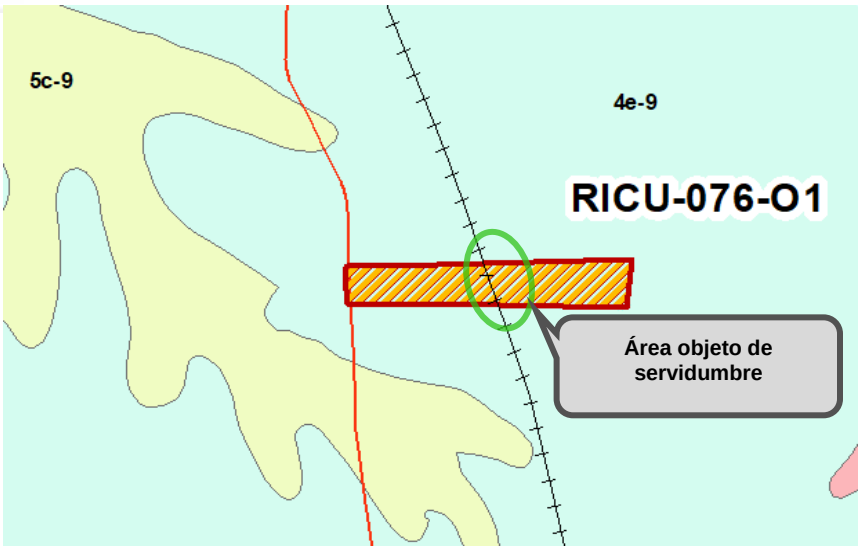


Fig. 3 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad de capacidad de uso **4e-9** se describen a continuación:

UCS	**4e-9**
CLASE	4
SUBCLASE	e
GRUPO DE MANEJO	9
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	Clima cálido muy seco, relieve plano a moderadamente inclinado; suelos moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, de texturas variadas desde gruesas a moderadamente finas y finas, reacción ligeramente alcalina, fertilidad baja y moderada
PRINCIPALES LIMITACIONES PARA USO	Erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión, poca profundidad efectiva
USOS RECOMENDADOS	Sistemas silvopastoriles, ganadería en pastos introducidos
PRÁCTICAS DE MANEJO	La erosión generalizada exige prácticas intensivas orientadas al control de la erosión como: utilización de plantas de cobertura que cubran todo el suelo para disminuir la escorrentía, mejorar los contenidos de materia orgánica y humedad del suelo

Tabla 2. Descripción de la unidad cartográfica del suelo - capacidad de uso
Fuente: Leyenda de mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha – IGAC

- ✓ **Suelos:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo **RXDb2** como se muestra en la siguiente imagen:

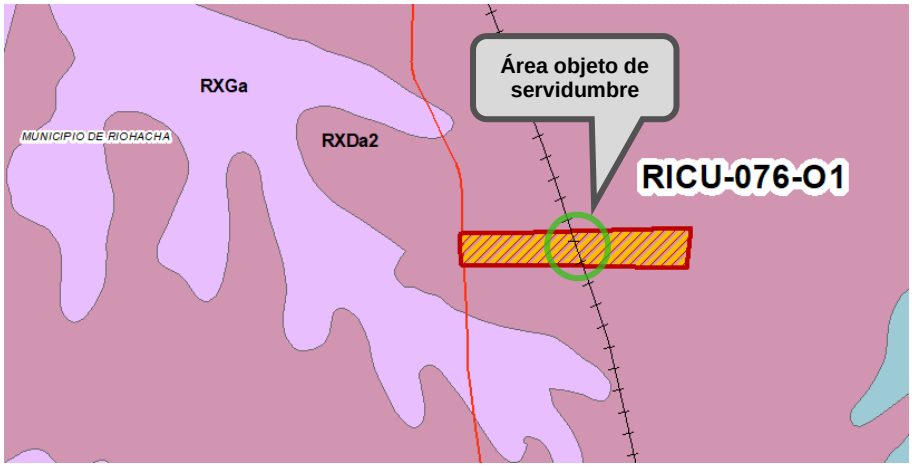


Fig. 4 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad cartográfica de suelo **RXDa2** se describen a continuación:

UCS	RXD
UCS_F	RXDa2
PAISAJE	Planicie fluvio marina
CLIMA	Cálido, seco
TIPO DE RELIEVE	Terraza nivel 1
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos hidrogénicos mixtos
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	Superficiales a moderadamente profundos, texturas moderadamente finas a moderadamente gruesas, bien drenados, reacción fuertemente ácida a ligeramente alcalina, fertilidad baja.
TAXONOMÍA	Asociación: Aridic Natrustalfs; Aridic Haplustepts
PERFIL	S-81; PR-23

Tabla 3. Descripción de la unidad cartográfica del suelo
Fuente: Leyenda de mapa de suelos municipio de Riohacha – IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera apropiada y favorable para el desarrollo de actividades productivas.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media, a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles y en algunas negociaciones permutan las fincas campestres por otras cosas que son de interés del vendedor, la poca disponibilidad de agua y en algunas épocas de inviernos los suelos son encharcables y limitan la movilidad, aumentando los costos de transporte para llevar los insumos y materiales para el sostenimiento de las fincas.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Decreto 078 del 29 de octubre de 2015, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el municipio de Riohacha, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho decreto determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Decreto No. 078 de 2015 (29 de octubre) “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha”.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el decreto antes mencionado y revisada la cartografía de soporte del mismo (Mapa Clasificación del Suelo, Mapa de Unidades de Reglamentación de Uso del Suelo) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la siguiente categoría:

TIPO DE SUELO: ÁREA DE CONSERVACIÓN

4.3. USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisando el decreto municipal y la cartografía de soporte, específicamente el (Plano de Unidades de Reglamentación de uso del suelo Municipal), corresponden a los relacionados a continuación:

Artículo 900– ZONA DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN:

Bosque Denso.

Será prioridad de las entidades que hacen parte del área de influencia de la cuenca (CORPOGUAJIRA, Gobernación de La Guajira, alcaldía de Riohacha y Parques Naturales), la compra de tierra para proteger el bosque existente, también para recrearlo en zonas clave y para proteger las cabeceras al fin del recurso hídrico.

Quedan restringidas las obras civiles en estas áreas, así como la explotación de los recursos naturales. Se permite en estas áreas solamente actividades de recuperación e investigación.

Bosque de Galería.
Serán consideradas zonas prioritarias para realizar proyectos de reforestación, se prohíben actividades productivas en las áreas correspondientes a la ronda de los ríos de acuerdo a la normatividad vigente. (DECRETO 1541 DE 1978 CAPITULO II, ARTICULO 14.

Zonas de Inundación.

Se debe evitar en lo posible de realizar nuevos asentamientos y construcciones en general. Si realmente se estima necesario realizar algo, las construcciones necesariamente deben ser en forma de Palafitos, asegurando que las componentes vulnerables no queden expuestas. Se permite el establecimiento de cultivos de segunda temporada, previo concepto de Corpoguajira.

Las actividades agropecuarias solo se permiten si son para el sustento familiar. No se permiten actividades agroindustriales.

Santuario.

El Decreto 622 de1977 contiene los reglamentos generales aplicables al “conjunto de áreas” denominadas e identificadas con el nombre de Sistema de Parques Nacionales Naturales con valores excepcionales para el patrimonio nacional, que debido a sus características naturales y en beneficio de los habitantes de la nación, se reserva y declara dentro de alguno de los tipos de áreas definidas y en el artículo 329 del Decreto 2811 de 1974.

Humedales Continentales.

Prohibido rellenarlos o la explotación de material para construcción u otra actividad. Prohibida la extracción de material vegetal o inerte en un radio de 30 mts alrededor del humedal. (En el caso del humedal Tomarrazón serán 50 metros adyacentes al casco urbano). Prohibida cualquier contaminación y extracción de agua.

Relictos de bosque seco.

Se prohíbe cualquier intervención dirigida a la explotación.

Elevaciones de parte media de la cuenca.

Prohibir el uso de actividades agropecuarias intensivas. Prohibidas las actividades agrícolas que aumentan la probabilidad de erosión (cultivos a favor de la pendiente). Prohibida la extracción de material estéril.

Ecosistema fluvial.

Garantizarse un caudal mínimo ecológico de acuerdo a cuanto especificado en el capítulo de Ecosistema fluvial (ver anexo 3 del documento Final del POMCA-CAMARONES).

No se debe alterar el cauce natural del río con movimientos de tierra y extracción de áridos. También las obras de defensa hidráulica y explotación o infraestructuras (por ej. Puentes) deben limitarse al máximo y antes de realizarlas se debe efectuar un estudio de impacto sobre las consecuencias geomorfológicas e hidráulicas; el principio debe ser permitir el natural transporte sólido e hídrico, mantener un adecuado espacio de inundación para crecidas normales (frecuencia 1 o 2 años) y excepcionales (100 años de tiempo de retorno), y mantener un adecuado espacio para la evolución geomorfológica (faja de movilidad fluvial asociada a la dinámica de meandros).

Se debe mantener una faja de vegetación de ribera de ancho no menor a los 30 m en cada orilla con la máxima continuidad longitudinal.

Se prohíbe la pesca con métodos con la explosión, químicos o vegetales venenosos.

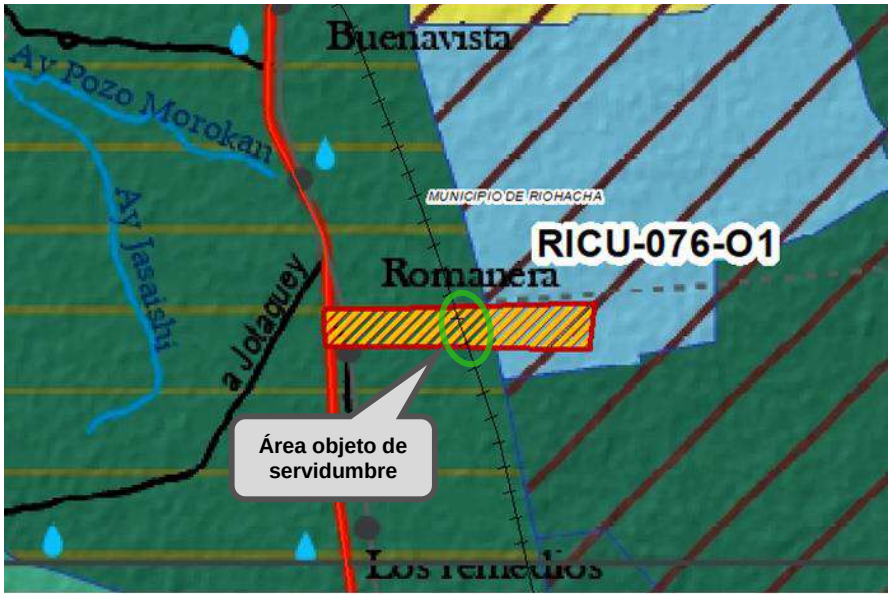
Prohibido cualquier vertimiento de aguas residuales sin previa autorización por parte de CORPOGUAJIRA.

Prohibido disponer residuos sólidos en el cauce del río.

PARÁGRAFO: Los criterios generales de manejo de los cauces fluviales han sido discutidos en el capitulo Ecosistema fluvial del Informe General.

En particular, la eficiencia hidráulica debe garantizarse con una adecuada periódica limpieza y mantenimiento de las obras existentes (puentes, bocatomas,) a cargo de Corpoguajira. Sin embargo, el criterio general es dejar el río amortiguar la ola de crecida a través de inundaciones difusas para evitar de concentrar la ola en tramos más aguas abajo con peores impactos. En particular, el material vegetal – vivo o muerto (“woody debris”)- presente en el mismo cauce debería quedar como parte integrante del ecosistema fluvial y de su dinámica (en particular es un generador de hábitat para permitir la reproducción de peces y otros organismos acuáticos y para consentir los ciclos ecológicos de materia y energía). Solo en casos muy específicos y locales, y bajo control de Corpoguajira, puede ser consentida una acción de limpieza que, sin embargo, debe limitarse a mantener un equilibrio de las poblaciones vegetales de ribera y no su erradicación o sustitución con especies no nativas.

En la siguiente figura se muestra la localización del área objeto de servidumbre; en el correspondiente mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo de Riohacha:



LEYENDA

CUENCA RÍO CAMARONES		
Zona de amortiguación agroforestal	16815,89	5,45
Zona de conservacion	32108,43	10,42
Patrimonio histórico	17,26	0,005
Área agropecuaria semi-intensiva	2978,43	0,96
Área agropecuaria silvopastoril	15644,72	5,07
Explotación de recursos	17,82	0,005
Zona de producción sostenible	7012,03	2,27
Playas	82,88	0,02

Fig. 5 Uso del suelo definido por el POT del municipio de Riohacha.
Fuente: Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo municipal de Riohacha.

4.4. OTRAS NORMAS URBANISTICAS

UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF)

Según resolución 041 de 1996 la extensión de la unidad agrícola familiar (UAF) se encuentra comprendida entre el rango de 72 a 98 has.

4.5. CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

A la luz de la reglamentación actual el predio objeto de avalúo presenta un uso de conservación, presentando vegetación nativa de la región, se permite explotación agrícola si

es para el sustento familiar y no actividades agroindustriales. El uso de explotación actual está acorde con la norma que le reglamenta.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1 CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
ESTRUCTURA (TORRE 040)	0,0025	25
SERVIDUMBRE (Villa Carmen)	0,689855	6898,55
ÁREA TOTAL	**0,692355**	**6923,55**

FUENTE: Información tomada del plano de afectación predial, donde se identifican las áreas a intervenir dentro de la fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión. Información suministrada por ELECNORTE.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio, hace parte de un predio baldío en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 70.47 ha aproximadamente, según cartografía suministrada por el solicitante.

5.2. LINDEROS

Según linderos especiales aportados por el solicitante, el siguiente es el alinderamiento de la servidumbre del presente avalúo.

En sentido Riohacha - Cuestecitas: entrada: En 21,0 metros aproximadamente (en diagonal) con el predio denominado Villa Carolina propiedad de Mary Stefanny Martínez Pérez y Yoleth Beatriz Alvarado Mejía.

Salida: en 21,2 metros aproximadamente (en diagonal) con el predio denominado Resguardo de la Comunidad Indígena Wayuu de la alta y media Guajira propiedad de la Comunidad Indígena Wayuu de la alta y media Guajira (Comunidad Romonero, autoridad tradicional: Carmen Gámez)

Costado izquierdo: en 346,6 metros con el predio que se grava.

Costado derecho: en 345,7 metros con el predio que se grava.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de un predio baldío de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): Ligeramente plano, grado de pendiente entre 0-3%.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta frente sobre un camino destapado derivado de la vía que conduce de la cabecera municipal de Riohacha al municipio de Albania, la cual se encuentra pavimentada en regular estado.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta afectaciones de suelos muy superficiales con erosión moderada, lo cual constituye una limitante para la explotación agropecuaria del predio.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

La fracción de terreno de un predio baldío se encuentra actualmente con vegetación nativa de la región y no presenta alguna explotación actual.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión no cuenta con conexión a las redes de energía del sector. La fracción de terreno de un predio baldío en estudio no tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

5.9 MEJORAS

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
ARBUSTOS Y MATORRALES	BUENO	0,2315	2315
PASTOS NATURALES	BUENO	0,46085	4608,50
ACCESOS	BUENO	0,152671	1526,71

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

Nota: El presente avalúo corresponde únicamente al terreno afectado por la servidumbre, dado que la respectiva compensación de mejoras por concepto de daños enunciadas en la ficha predial suministrada por el solicitante fue debidamente pagadas al señor Jesús Enrique Escalante Salazar, a quien se le atribuye la ocupación del predio denominado “Villa Carmen”.

VI. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Riohacha – Departamento del La Guajira., en la zona central del municipio.

- ✓ La ubicación del predio Villa Carmen del cual es parte integrante la fracción de terreno en estudio, al sur del casco urbano de Riohacha, distante en aproximadamente 11,9 kilómetros de la mencionada área urbana.

- ✓ Los presupuestos y cantidades de obras, no se realizó depreciación, por no estar dentro del área requerida del proyecto.

- ✓ El predio objeto de avalúo es de tipo Baldío según su definición; *Son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño Artículo 675 del Código Civil. De acuerdo con la legislación colombiana, un baldío es un bien inmueble de propiedad de la Nación y ubicado en zonas rurales que, como regla general, debe ser adjudicado a quienes lo ocupen y cumplan con los requisitos previstos por la ley de reforma agraria en el caso que sean adjudicables. Son bienes del Estado inembargables e imprescriptibles, susceptibles de adjudicación o por vía de excepción inadjudicables en cuyo caso la propiedad será conservada por la Nación*. Tomada de la página web Agencia de tierras.

- ✓ De conformidad al artículo 16, del decreto 029 del 2017, de la agencia Nacional de Tierras, ***Pago de mejoras.*** *El pago de mejoras al ocupante del predio baldío hace parte de un procedimiento distinto al consagrado en el presente Acuerdo y no es susceptible de formalización, bajo las disposiciones consagradas en el presente Acuerdo, pues se rige por lo consagrado en la normativa especial.*

- ✓ De conformidad al artículo 20, del decreto 029 del 2017, *Servidumbres sobre predios baldíos de la Nación reguladas ante la autoridad agraria. Las servidumbres legalmente reguladas con el anterior Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER o la actual Agencia Nacional de Tierras - ANT, se presumirán válidas y gozarán de presunción de legalidad.*

- ✓ Para este encargo valuatorio en específico se valorará el terreno y cobertura vegetal, teniendo en cuenta en Acuerdo 029 del 2017 de la Agencia Nacional de Tierra, por lo tanto, en el cuadro de liquidación se indicará el valor de la indemnización por concepto de la constitución de la servidumbre sobre la franja de terreno para el propietario que es la Nación y sin tener en cuenta el valor de los daños y/o mejoras ya pagados por acuerdo directo entre el contratista y el ocupante Jesús Enrique Escalante Salazar.

- ✓ De acuerdo con el Análisis de Títulos, el dueño del predio es la Nación, en el estudio de títulos se observa que quien tiene la ocupación del inmueble es el señor Jesús Enrique Escalante Salazar, se aclara que el alcance del avalúo no es definir quién tiene la titularidad si no establecer el valor comercial del avalúo para el concepto de servidumbre sobre la fracción de terreno en predio baldío.

- ✓ Conforme al artículo 16 del acuerdo 029 del 2017, el contratista realizó los cálculos de afectaciones por concepto de daños y acuerdo directo con cada uno de los ocupantes como se lo permite la Ley, en su artículo 20 del Decreto 2024 de 1982.

2. INVENTARIO DE AFECTACIONES				
MEJORAS	UNIDAD	ÁREA/CANTIDAD	VALOR m2	COMPENSACION
ARBUSTOS Y MATORRALES	m2	2315	$1.698,0561555076	$3.931.000
PASTOS NATURALES	m2	4608,55	$1.698,5819834872	$7.828.000
ACCESOS	m2	1526,71	$749,9787123946	$1.145.000
SITIO DE TORRE	TORRE	1	$2.000.000,00	$2.000.000

Fuente: Cálculos de afectaciones por concepto de daños al ocupante Jesus Enrique Escalante Salazar, suministrado por el solicitante.

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de indemnización para la servidumbre, parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios de similares condiciones dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

VIII CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS:

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales de la franja de terreno de un predio baldío en estudio, la escasa demanda de predios con este uso. Se adoptó como valor: Cinco millones cuatrocientos sesenta mil pesos $5´460.000, hectárea de terreno.

IX. DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE PERJUICIOS

Fracción de terreno que hace parte del predio baldío denominado "Villa Carmen" (propietario La Nación)- Departamento del La Guajira - En Zona rural del Municipio de Riohacha Acatando el artículo 20 del acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras (propietario La Nación).

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	AFECTACION (%)	VALOR UNITARIO $	VALOR TOTAL $
SERVIDUMBRE	TORRE 40 (Suelo Rural)	ha	0.0025	100%	5,460,000	13,650.00
	VANO ENTRE LAS TORRES (Suelo Rural)	ha	0.6899	70%	5,460,000	2,636,797.80
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE					**2,650,447.80**
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE AJUSTADO AL PESO					**2,650,400**
VALOR TOTAL INDEMNIZACION SERVIDUMBRE						**$2,650,400**

Son: Dos millones seiscientos cincuenta mil cuatrocientos Pesos m/cte.

NOTA 1: En el capítulo VI de Compendio y consideraciones determinantes, se realizó la citación respecto al pago de daños a cada uno de sus ocupantes, por lo consiguiente no hace parte del alcance de este avalúo por petición del solicitante.

NOTA 2: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 30 de septiembre del 2020

X. ANEXOS

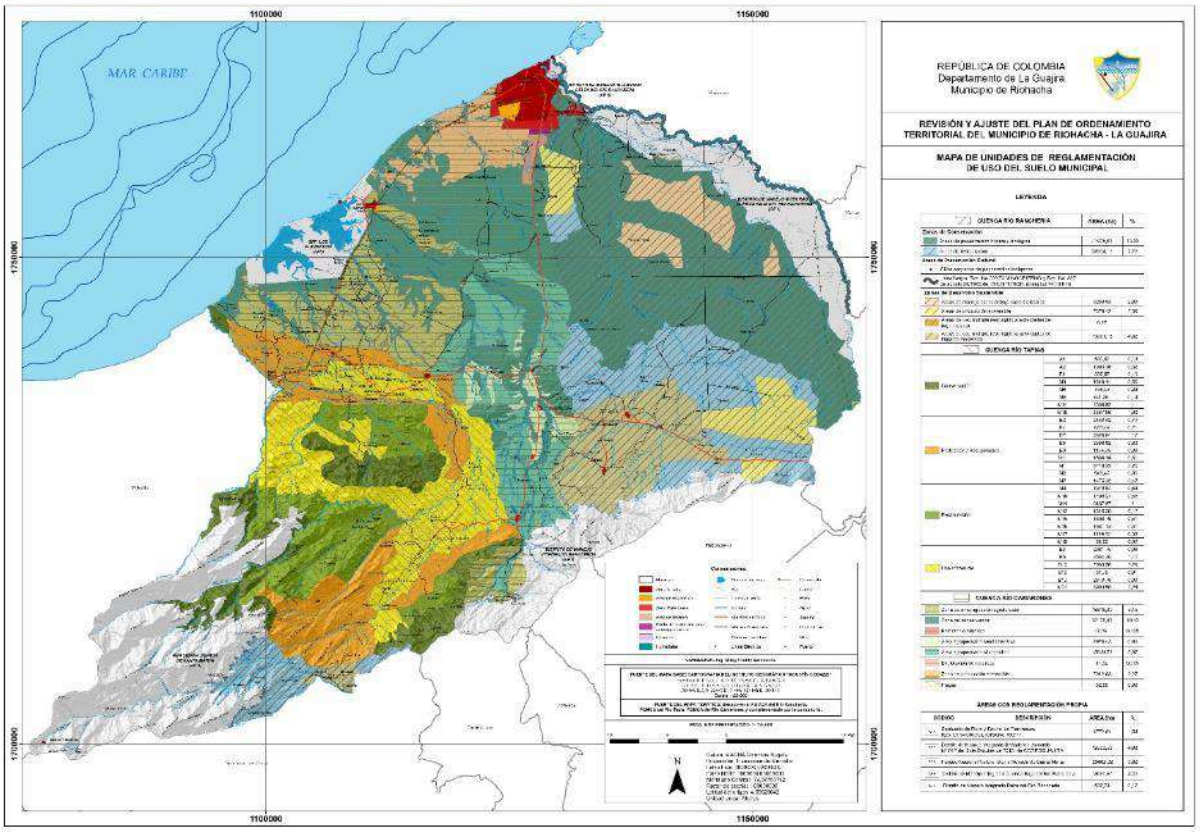
Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo
Anexo No 3 Planos de ubicación específica del predio
Anexo No 4 Estudio de mercado
Anexo No 5 Certificado del Avaluador – RAA

ANEXO No. 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

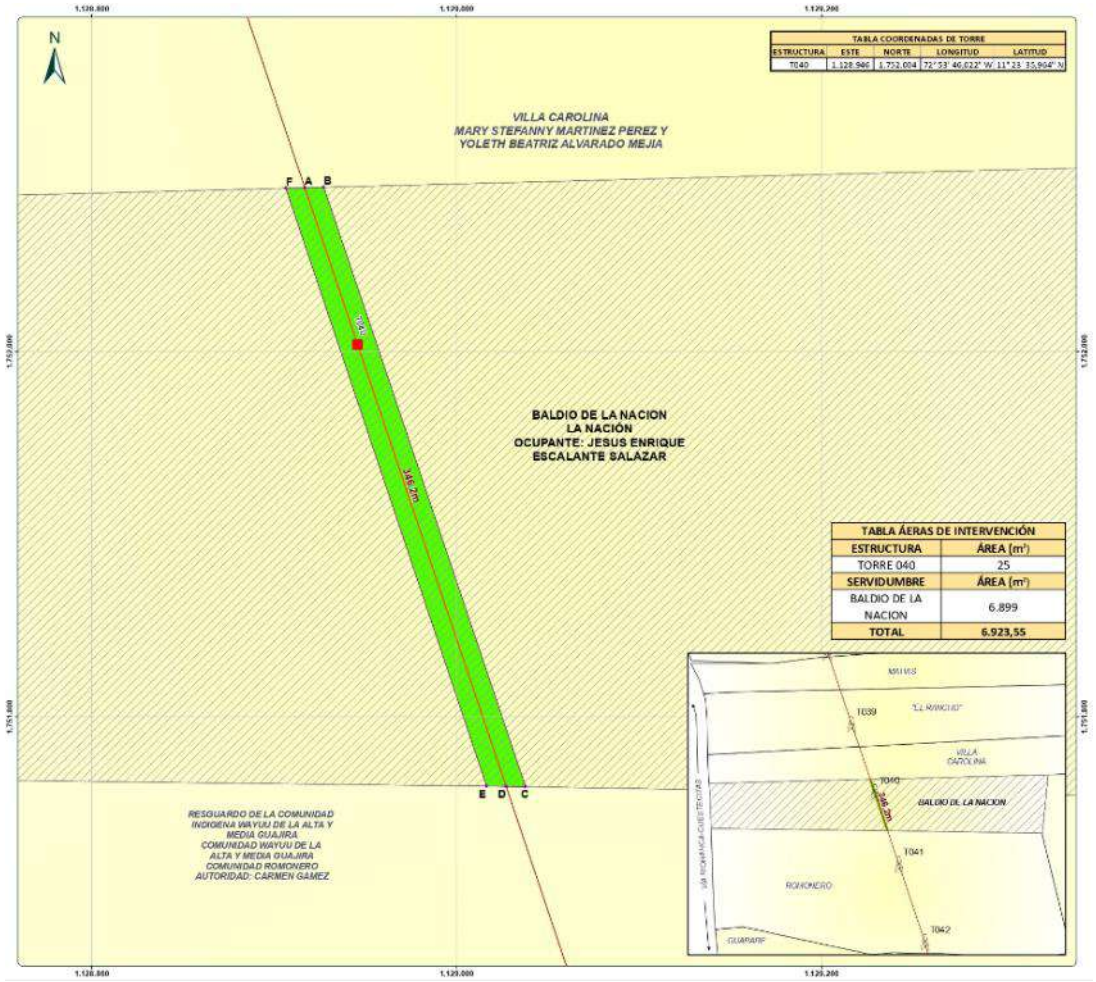
	
Vista general del predio	Vegetación natural
	
Vista de arbustos y matorrales	Vista general del predio

	
Vista general del predio	Vista general accesos

ANEXO No. 2 MAPA DE UNIDADES DE REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELOS



ANEXO No. 3 PLANO DE UBICACION ESPECIFICA DEL PREDIO



ANEXO No. 4 ESTUDIO DE MERCADO



ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	LINK	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)
1	Albania	3013737432	ANGEL LEON	PGINA Y CAMPO	https://www.allanuncios.com.co/organias-fincas/riohacha/se-venden-1-500-hectareas-en-albania-guajira/1954472951	1.500	0.00	0.00	NO TIENE	$ 8,250,000,000	0.0%	$ 8,250,000,000	$ -	$ -
2	A un kilometro Distraccion	3156729177 - 3167594689	Camilo Fuente	en campo	no Aplica	176	0.00	0.00		$ 1,056,000,000	0.0%	$ 1,024,320,000		$ -
3	Cerca a la Via La Negra	3013737432	Angel Leon		https://www.allanuncios.com.co/organias-fincas/riohacha/se-vende-2-fincas-suman-140-hectareas-rioacha-guajira/1325926144	55.20	0.00			$ 441,600,000	10.5%	$ 395,232,000	$ 350,000	$ 200,000

ESTUDIO DE MERCADO

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (M²)_DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (M²)_DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO	FOTO FRENTE DEL PREDIO
$ -	$ -	$ 5,500,000	$ 8,250,000,000	Finca boscosa para desarrollo		
$ -	$ -	$ 5,820,000	$ 1,024,320,000	Finca plana diagonal a la via que comunica a Fonseca. Cuanta con potreros		
$ -	$ 45,000,000	$ 6,344,783	$ 350,232,000	finca con frente a la via que conduce de Cuestecita -Riohacha. la cobertura natiua de la region, acceso interno carreteable en pesimo estado.		
MEDIA ARITMETICA		$ 5,888,261				
DESVIACION ESTANDAR		426,508.00				
COEFICIENTE DE VARIACION		7.24%				
Maximo		6,314,706.87				
Minimo		5,461,752.87				
Vr Adoptado		5,460,000				

ANEXO No. 5 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Página 1 de 4

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	23 Mar 2017	Régimen

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: avalconstrucciones2019@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265.

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b1650a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

No. AV 038_ELECT_2020

CODIGO SIG: ANT -15 (RICU-065-C200, RICU-065-C201, RICU-065-O99, RICU-067-O1-RICU-065-O100-RICU-064-P1)

FRACCION DE TERRENO DE UN PREDIO BALDÍO
IDENTIFICADO COMO BALDÍO DE LA NACIÓN.

MUNICIPIO DE RIOHACHA.
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

SOLICITADO POR:	**ELECNORTE** Proyecto str 06-2016 “Diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento del refuerzo eléctrico de La Guajira: línea Riohacha – Maicao 110kv y Riohacha – Cuestecita 110kv en el Departamento de La Guajira” Riohacha – La Guajira.
BIEN A AVALUAR:	Fracción de terreno de un predio baldío con vocación agropecuaria, ubicada en el área rural del municipio de RIOHACHA.
FECHA:	30 de septiembre del 2020

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA

II. TITULACIÓN

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

VI. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

VIII. CONCLUSIONES ECONÓMICAS

IX. DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE PERJUICIOS

X. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

Establecer el valor de los perjuicios para la indemnización de terreno y daños, por la intervención de una fracción de un terreno baldío para servidumbre eléctrica, en cumplimiento con lo establecido en la Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de perjuicios (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- Ley 56 del 1981, expedida por el Congreso de la Republica
- Ley 388 de 1997
- Decreto 2024 de 1982
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

ELECNORTE

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de septiembre de 2020

1.6. FECHA DEL INFORME

30 de septiembre de 2020

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno de un predio baldío, ubicado en el área rural del municipio de RIOHACHA.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad solicitante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno de un predio baldío a intervenir, teniendo

en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas, que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.8. VEREDA

SIN INFORMACIÓN.

1.9. MUNICIPIO

RIOHACHA.

1.10. DEPARTAMENTO

LA GUAJIRA.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad fracción de terreno de un predio baldío presenta un uso, con vegetación nativa de la región, con acceso por la vía Riohacha-Albania.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

La fracción de terreno de un predio baldío en mayor extensión denominado “BALDÍO DE LA NACIÓN”, materia del presente avalúo, se encuentra localizada en el departamento de La Guajira, municipio de Riohacha, dentro del área rural de la zona norte de este municipio, en la zona comprendida entre el casco urbano de Riohacha y Albania.

A la fracción de terreno de un predio baldío se accede partiendo desde el casco urbano de Riohacha por la vía Albania-Riohacha, en sentido norte - sur en 2,5 km se localiza el inmueble:

Coordenadas: 11°28'28.511"N 72°54'20.939"O

A continuación, se muestra la localización de la fracción de terreno de un predio baldío denominado Baldío de la Nación:

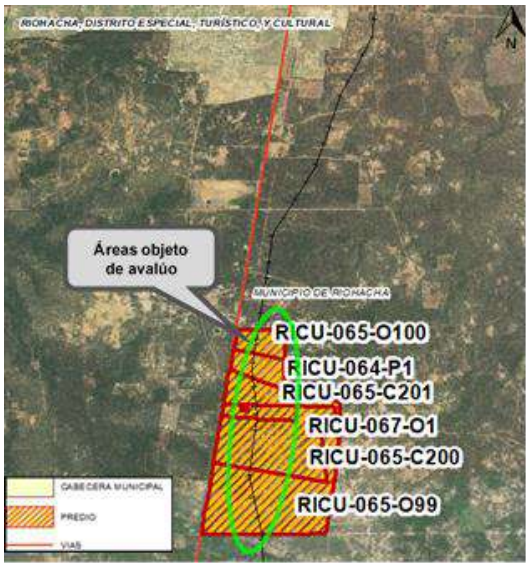


Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestra la fracción de terreno de un predio baldío objeto de servidumbre según planos suministrados por el solicitante:

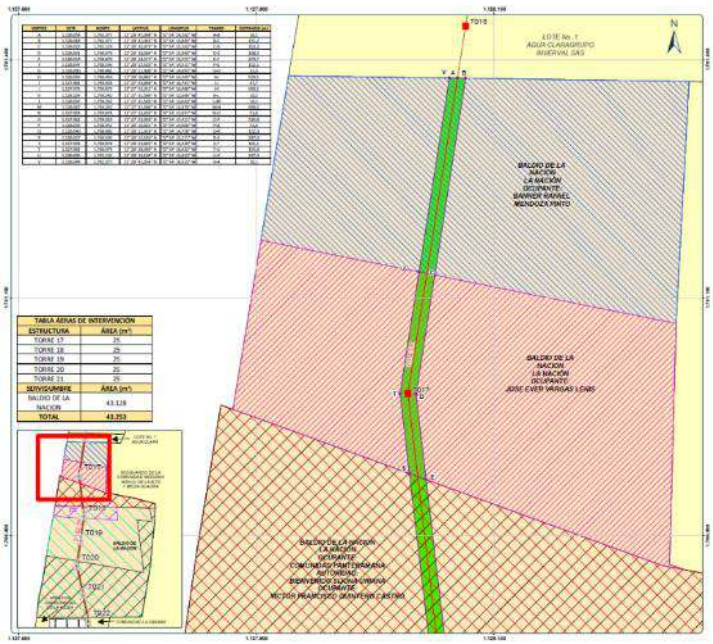


TABLA COORDENADAS ESTRUCTURAS				
ESTRUCTURA	ESTE	NORTE	LONGITUD	LATITUD
T017	1.127.991	1.760.978	72° 54' 16,298" W	11° 28' 28,091" N
T018	1.128.050	1.760.481	72° 54' 14,426" W	11° 28' 11,914" N
T019	1.128.007	1.760.180	72° 54' 15,879" W	11° 28' 2,123" N
T020	1.127.905	1.759.878	72° 54' 17,323" W	11° 27' 52,301" N
T021	1.128.038	1.759.524	72° 54' 14,931" W	11° 27' 40,751" N

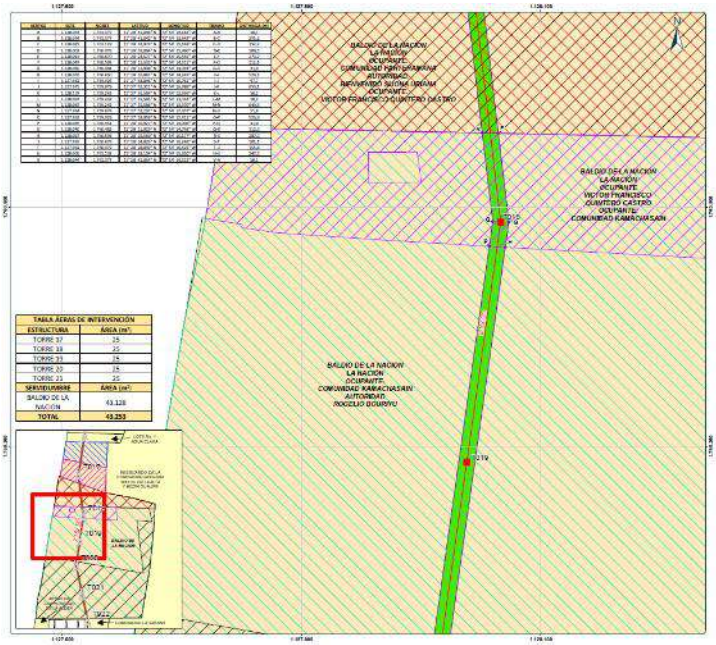


TABLA COORDENADAS ESTRUCTURAS				
ESTRUCTURA	ESTE	NORTE	LONGITUD	LATITUD
T017	1.127.991	1.760.978	72° 54' 16,293" W	11° 28' 28,091" N
T018	1.128.050	1.760.481	72° 54' 14,426" W	11° 28' 11,914" N
T019	1.128.007	1.760.180	72° 54' 15,872" W	11° 28' 2,123" N
T020	1.127.965	1.759.878	72° 54' 17,323" W	11° 27' 52,301" N
T021	1.128.038	1.759.524	72° 54' 14,933" W	11° 27' 40,751" N

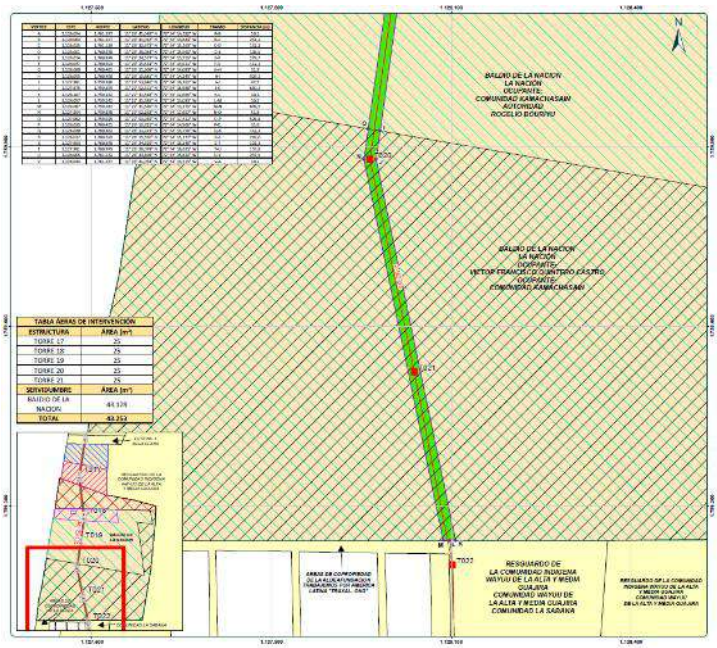


TABLA COORDENADAS ESTRUCTURAS				
ESTRUCTURA	ESTE	NORTE	LONGITUD	LATITUD
T017	1.127.991	1.760.978	72° 54' 16,293" W	11° 28' 28,091" N
T018	1.128.050	1.760.481	72° 54' 14,426" W	11° 28' 11,914" N
T019	1.128.007	1.760.180	72° 54' 15,872" W	11° 28' 2,123" N
T020	1.127.965	1.759.878	72° 54' 17,323" W	11° 27' 52,301" N
T021	1.128.038	1.759.524	72° 54' 14,933" W	11° 27' 40,751" N

Fig. 2 Delimitación de franja requerida
Fuente: Plano de afectación predial suministrado por ELECNORTE.

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Estudio de títulos suministrado por el solicitante, con fecha de elaboración del 7 de septiembre de 2020.
- ✓ Plano especifico de localización de la afectación predial, información suministrada por el solicitante – 16 de septiembre de 2020.
- ✓ Formato inventario predial N° FA-GP-004-STR06 elaborado por ELECNORTE SAS E.S.P sin fecha.
- ✓ Acta de Inventario y cálculo de afectación.

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia digital del Decreto N° 078 de 29 de octubre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Riohacha.
- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira – Geoportal IGAC
- ✓ Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: La Guajira - Geoportal IGAC.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

Según estudio de títulos el propietario es la NACIÓN (ANT) ADSCRITA AL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL con NIT 899.999.028.

2.2. OCUPANTE

Según estudio de títulos se presenta los siguientes ocupantes:

- Ocupación del señor BANNER RAFAEL MENDOZA PINTO, gestión RICU-065-O100.
- Ocupación del señor JOSE EVER VARGAS LENIS, gestión RICU-064-P1.
- Ocupación de la COMUNIDAD PANTERRAMANA, gestión RICU-065-C201.
- Ocupación COMUNIDAD CEIWAKAT 2, gestión RICU-067-O1.
- Ocupación de la COMUNIDAD KAMACHASAIN, gestión RICU-065-C200.
- Ocupación de la COMUNIDAD CEIWAKAT, gestión RICU-065-O99.

BANNER RAFAEL MENDOZA PINTO, JOSE EVER VARGAS LENIS, COMUNIDAD PANTERRAMANA, COMUNIDAD CEIWAKAT 2, COMUNIDAD KAMACHASAIN, COMUNIDAD CEIWAKAT, de acuerdo con la información consignada en el estudio de títulos.

2.3. TÍTULOS DEL OCUPANTE

Según estudio de títulos el predio objeto de este análisis no cuenta con identidad registral, ni catastral; en sitio se encontró a los señores BANNER RAFAEL MENDOZA PINTO, JOSE EVER VARGAS LENIS, COMUNIDAD PANTERRAMANA, COMUNIDAD CEIWAKAT 2, COMUNIDAD KAMACHASAIN, COMUNIDAD CEIWAKAT, sin embargo, no demuestran documentación alguna que justifique su ocupación en el lugar; así las cosas se tiene que dichas personas ostentan la calidad de ocupantes, toda vez que se encuentran en un predio baldío, propiedad de la Nación, cuya administración está a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

2.4. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Baldío de la Nación	NA	NA

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Estudio de títulos suministrado por el solicitante

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.5. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe, no corresponde a un estudio formal de los títulos.

- Se deja constancia que la fracción de terreno de un predio baldío en estudio que se analizará y tasará económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la fracción de terreno de un predio baldío, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector de localización se encuentra delimitado a grandes rasgos de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha

POR EL SUR: Con la carretera Riohacha- Albania.

POR EL ORIENTE: Con el municipio de Albania y Maicao

POR EL OCCIDENTE: Con la parte rural del municipio de Riohacha y el Río Camarones

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Riohacha corresponde a la capital del departamento de La Guajira, limita al norte con el mar Caribe y Manaure, al este con Maicao, Albania, Hatonuevo, Barrancas y Fonseca, al sur con Distracción y San Juan del Cesar y al oeste con Dibulla y el mar Caribe.

Riohacha está localizada a los 11°32'48" de latitud norte y 72°54'31" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 3 m. En este municipio se identifican dos unidades morfológicas, una al sur montañosa que corresponde a las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, en donde se destacan los cerros Oqui, Chimaguarua y Colincota y las cuchillas Macheado, Sapapanguega, Colorado y La Angostura; y otra al norte, plana y baja que hace parte del valle del río Ranchería.

Las tierras del municipio de Riohacha se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la humedad relativa promedio anual es de 73% y la temperatura promedio anual es de 28,2°C, siendo julio el mes de mayor temperatura y enero el de menor. La precipitación media anual es de 599 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y septiembre a noviembre, siendo octubre el mes más lluvioso.[1]

En cuanto a demografía según proyección del DANE, para el 2015 existe una población estimada de 259.492 personas, esta representa el 27.1% del total de la población en el departamento de la Guajira. La densidad de la población en el distrito, es de 81.83 hab/km2, la distribución geográfica muestra que el 85% se concentra en la cabecera, es decir, que la mayoría de personas viven en el 1,02% del territorio. Para el año 2013 Riohacha contaba con 8 de los 26 resguardos indígenas del departamento, los cuales se mantienen en la actualidad, de estos 7 pertenecen a la Etnia Wayuu y 1 de la Sierra Nevada de Santa Marta. En conjunto representan cerca del 43,4% de la extensión territorial de Riohacha y cerca del 44% del área rural.

La división político administrativa rural del distrito la conforman 14 corregimientos, Camarones, Tigreras, Choles, Matitas, Arroyo Arena, Barbacoas, Cerrillo, Mongüí, Juan y Medio, Las Palmas, Tomarrazón, Galán, Cotoprix y Villa Martín. En cuanto a la división en la zona urbana, se establecieron (12) comunas y últimamente en la revisión y ajuste del POT en 2015, se establecieron (6) piezas urbanas.[2]

[1] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[2] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

Por las condiciones físicas (suelos, topografía, clima y relieve), que presenta el municipio existe homogeneidad en el uso del suelo con características propicias para el desarrollo de las actividades económicas actuales.

La actividad económica rural del municipio de Riohacha se divide de la siguiente manera: para el 2015 el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la actividad agrícola registra principalmente cultivos de banano, palma de aceite, maíz, patilla, yuca y achiote; respecto al sector pecuario el ICA para el 2017 registra principalmente ganado caprino, ovino, bovino y porcino.[3]

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS

ALTURA (m.s.n.m.):	3 msnm en promedio.
TEMPERATURA:	28,2^0 C. grados centígrados en promedio.

El municipio de Riohacha presenta varios tipos de clima, siendo el más predominante el clima cálido muy seco (c-MS), los meses más lluviosos pertenecen a mayo y octubre, mientras que las condiciones más secas se presentan en un periodo que va desde diciembre hasta Marzo; así mismo los volúmenes de agua evo transpirada son superiores a los de agua precipitada, situación por la cual se presenta un déficit hídrico a lo largo de todo el año. Además de éste, existe también el clima templado seco, el frio seco que se presenta principalmente al suroeste y muy frío seco en una pequeña área del suroeste y, el clima frio húmedo en la parte occidental del municipio de Riohacha. El promedio de temperatura anual es de 27 y 30 ºC y una máxima temperatura de 45ºC.[4]

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Las cuencas que recorren el municipio de Riohacha son: Río Tapias, Río Camarones o Tomarrazón y el Río Ranchería. El Río Tapias nace en la Sierra Nevada de Santa Marta, específicamente en el municipio de Riohacha, a una altura de 2600 metros sobre el nivel del mar y desemboca en el mar Caribe; el Río Camarones o Tomarrazon nace al sur del municipio de Riohacha, a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar y recorre el centro del municipio en el sentido Sur-Norte hasta desembocar en el mar Caribe y; el Río Ranchería en el recorrido que hace desde su nacimiento hasta su desembocadura, pasa por el municipio de Riohacha.[5]

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

Los principales ejes viales de Riohacha lo constituyen dos vías Nacionales: la Troncal del Caribe y la vía a Valledupar, ambas están pavimentadas. La tercera vía, en orden de importancia es la transversal que se deriva de la Troncal del Caribe a la altura de El Ebanal, cerca al límite con el Departamento del Magdalena. El resto de la red vial está

[3] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[4] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).
[5] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

conformado por carreteables en precario estado que parten de la Vía Troncal del Caribe, vía a Valledupar[6]. Cuenta con el aeropuerto Almirante Padilla, que permite la comunicación con la capital de la República y otras ciudades vecinas.[7]

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

Respecto a servicios públicos, el distrito cuenta con una cobertura de gas natural (II Trim 2015) de 77,8%, en energía (2014) de 97,5%, y de acueducto (2011) de 71,7% y penetración de internet (2015) de 5,6%.

En el tema calidad de servicios públicos, se presentan grandes deficiencias en energía eléctrica; es una situación generalizada en toda la Costa que tiene mayor asentamiento en la península de La Guajira por situación inherentes al territorio. Lo mismo ocurre con el servicio de agua, la calidad y la continuidad en la prestación, se aprecia en solo un sector de seis, en los que se subdivide la ciudad.

En la zona rural del distrito el panorama de prestación de servicio es altamente deficiente, la cobertura de acueducto, se mide sobre la disponibilidad de agua en centros poblados o puntos rural dispersos, más no versus el número de usuario realmente conectados a una red de suministro, la calidad de agua en deficiente en casi todos los centro y puntos poblados.[8]

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayoría del terreno se compone de suelo arcilloso y arenoso, especialmente en las costas. El relieve lo constituye la planicie Guajira, la zona norte de la sierra nevada, y cerros independientes; los cuales dan las características de un medio de selva húmeda en los montes, selva seca alrededor del cauce del río Ranchería y sabana seca en la llanura.[9]

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

- ✓ **Capacidad de uso:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso **4e-9** como se muestra en la siguiente imagen:

[6] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[7] Tomado del diccionario geográfico de Colombia – DIGEO: http://ssiglwps.igac.gov.co/digeo/app/index.html
[8] Tomado de Proyecto De Acuerdo: 006 De 2016 Riohacha Incluyente y Sostenible 2016-2019
[9] Tomado del Plan Municipal De Gestión Del Riesgo De Desastres 2012 (Municipio de Riohacha (La Guajira).

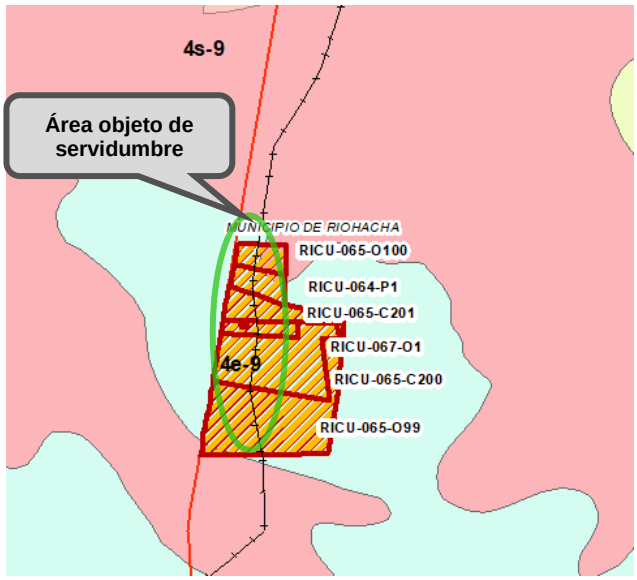


Fig. 3 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad de capacidad de uso **4e-9** se describen a continuación:

UCS	**4e-9**
CLASE	4
SUBCLASE	e
GRUPO DE MANEJO	9
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	Clima cálido muy seco, relieve plano a moderadamente inclinado; suelos moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, de texturas variadas desde gruesas a moderadamente finas y finas, reacción ligeramente alcalina, fertilidad baja y moderada
PRINCIPALES LIMITACIONES PARA USO	Erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión, poca profundidad efectiva
USOS RECOMENDADOS	Sistemas silvopastoriles, ganadería en pastos introducidos
PRÁCTICAS DE MANEJO	La erosión generalizada exige prácticas intensivas orientadas al control de la erosión como: utilización de plantas de cobertura que cubran todo el suelo para disminuir la escorrentía, mejorar los contenidos de materia orgánica y humedad del suelo

Tabla 2. Descripción de la unidad cartográfica del suelo - capacidad de uso
Fuente: Leyenda de mapa de capacidad del uso del suelo municipio de Riohacha – IGAC

✓ **Suelos:** La franja de terreno comprendida en el presente avalúo se encuentra en la unidad cartográfica de suelo **RXDb2** como se muestra en la siguiente imagen:

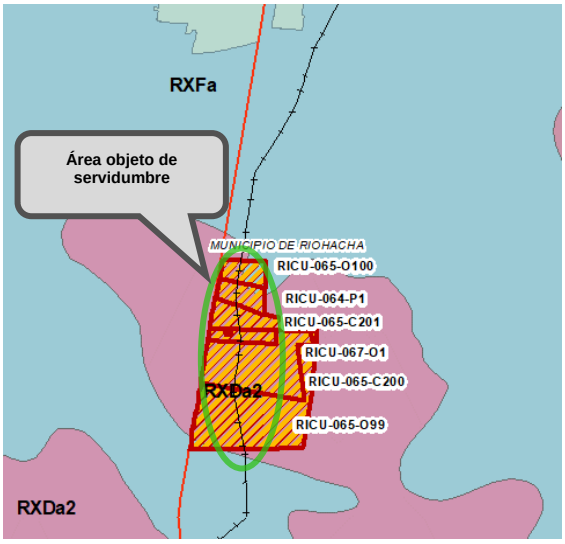


Fig. 4 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos municipio de Riohacha - IGAC

Las características de la unidad cartográfica de suelo **RXDa2** se describen a continuación:

UCS	RXD
UCS_F	RXDa2
PAISAJE	Planicie fluvio marina
CLIMA	Cálido, seco
TIPO DE RELIEVE	Terraza nivel 1
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos hidrogénicos mixtos
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	Superficiales a moderadamente profundos, texturas moderadamente finas a moderadamente gruesas, bien drenados, reacción fuertemente ácida a ligeramente alcalina, fertilidad baja.
TAXONOMÍA	Asociación: Aridic Natrustalfs; Aridic Haplustepts
PERFIL	S-81; PR-23

Tabla 3. Descripción de la unidad cartográfica del suelo
Fuente: Leyenda de mapa de suelos municipio de Riohacha – IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera apropiada y favorable para el desarrollo de actividades productivas.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media, a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles y en algunas negociaciones permutan las fincas campestres por otras cosas que son de interés del vendedor, la poca disponibilidad de agua y en algunas épocas de inviernos los suelos son encharcables y limitan la movilidad, aumentando los costos de transporte para llevar los insumos y materiales para el sostenimiento de las fincas.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Decreto 078 del 29 de octubre de 2015, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el municipio de Riohacha, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho decreto determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

Decreto No. 078 de 2015 (29 de octubre) “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha”.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el decreto antes mencionado y revisada la cartografía de soporte de este (Mapa Clasificación del Suelo, Mapa de Unidades de Reglamentación de Uso del Suelo) clasifica el área objeto de estudio dentro de la siguiente categoría:

TIPO DE SUELO: ÁREA DE CONSERVACIÓN

4.3. USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para la fracción de terreno de un predio baldío objeto de estudio, revisando el decreto municipal y la cartografía de soporte, específicamente el (Plano de Unidades de Reglamentación de uso del suelo Municipal), corresponden a los relacionados a continuación:

Artículo 900– ZONA DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN:

Bosque Denso.

Será prioridad de las entidades que hacen parte del área de influencia de la cuenca (CORPOGUAJIRA, Gobernación de La Guajira, alcaldía de Riohacha y Parques Naturales), la compra de tierra para proteger el bosque existente, también para recrearlo en zonas clave y para proteger las cabeceras al fin del recurso hídrico.

Quedan restringidas las obras civiles en estas áreas, así como la explotación de los recursos naturales. Se permite en estas áreas solamente actividades de recuperación e investigación.

Bosque de Galería.
Serán consideradas zonas prioritarias para realizar proyectos de reforestación, se prohíben actividades productivas en las áreas correspondientes a la ronda de los ríos de acuerdo a la normatividad vigente. (DECRETO 1541 DE 1978 CAPITULO II, ARTICULO 14.

Zonas de Inundación.

Se debe evitar en lo posible de realizar nuevos asentamientos y construcciones en general. Si realmente se estima necesario realizar algo, las construcciones necesariamente deben ser en forma de Palafitos, asegurando que las componentes vulnerables no queden expuestas. Se permite el establecimiento de cultivos de segunda temporada, previo concepto de Corpoguajira.

Las actividades agropecuarias solo se permiten si son para el sustento familiar. No se permiten actividades agroindustriales.

Santuario.

El Decreto 622 de1977 contiene los reglamentos generales aplicables al “conjunto de áreas” denominadas e identificadas con el nombre de Sistema de Parques Nacionales Naturales con valores excepcionales para el patrimonio nacional, que debido a sus características naturales y en beneficio de los habitantes de la nación, se reserva y declara dentro de alguno de los tipos de áreas definidas y en el artículo 329 del Decreto 2811 de 1974.

Humedales Continentales.

Prohibido rellenarlos o la explotación de material para construcción u otra actividad. Prohibida la extracción de material vegetal o inerte en un radio de 30 mts alrededor del humedal. (En el caso del humedal Tomarrazón serán 50 metros adyacentes al casco urbano). Prohibida cualquier contaminación y extracción de agua.

Relictos de bosque seco.

Se prohíbe cualquier intervención dirigida a la explotación.

Elevaciones de parte media de la cuenca.

Prohibir el uso de actividades agropecuarias intensivas. Prohibidas las actividades agrícolas que aumentan la probabilidad de erosión (cultivos a favor de la pendiente). Prohibida la extracción de material estéril.

Ecosistema fluvial.

Garantizarse un caudal mínimo ecológico de acuerdo a cuanto especificado en el capítulo de Ecosistema fluvial (ver anexo 3 del documento Final del POMCA-CAMARONES).

No se debe alterar el cauce natural del río con movimientos de tierra y extracción de áridos. También las obras de defensa hidráulica y explotación o infraestructuras (por ej. Puentes) deben limitarse al máximo y antes de realizarlas se debe efectuar un estudio de impacto sobre las consecuencias geomorfológicas e hidráulicas; el principio debe ser permitir el natural transporte sólido e hídrico, mantener un adecuado espacio de inundación para crecidas normales (frecuencia 1 o 2 años) y excepcionales (100 años de tiempo de retorno), y mantener un adecuado espacio para la evolución geomorfológica (faja de movilidad fluvial asociada a la dinámica de meandros).

Se debe mantener una faja de vegetación de ribera de ancho no menor a los 30 m en cada orilla con la máxima continuidad longitudinal.

Se prohíbe la pesca con métodos con la explosión, químicos o vegetales venenosos.

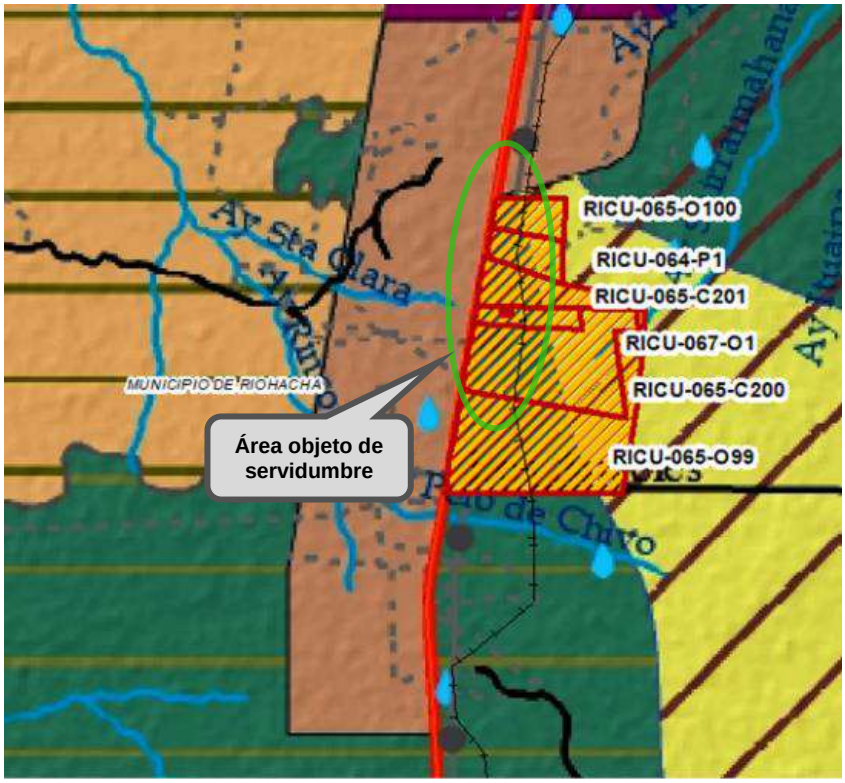
Prohibido cualquier vertimiento de aguas residuales sin previa autorización por parte de CORPOGUAJIRA.

Prohibido disponer residuos sólidos en el cauce del río.

PARÁGRAFO: Los criterios generales de manejo de los cauces fluviales han sido discutidos en el capítulo Ecosistema fluvial del Informe General.

En particular, la eficiencia hidráulica debe garantizarse con una adecuada periódica limpieza y mantenimiento de las obras existentes (puentes, bocatomas,) a cargo de Corpoguajira. Sin embargo, el criterio general es dejar el río amortiguar la ola de crecida a través de inundaciones difusas para evitar de concentrar la ola en tramos más aguas abajo con peores impactos. En particular, el material vegetal – vivo o muerto (“woody debris”)- presente en el mismo cauce debería quedar como parte integrante del ecosistema fluvial y de su dinámica (en particular es un generador de hábitat para permitir la reproducción de peces y otros organismos acuáticos y para consentir los ciclos ecológicos de materia y energía). Solo en casos muy específicos y locales, y bajo control de Corpoguajira, puede ser consentida una acción de limpieza que, sin embargo, debe limitarse a mantener un equilibrio de las poblaciones vegetales de ribera y no su erradicación o sustitución con especies no nativas.

En la siguiente figura se muestra la localización del área objeto de servidumbre; en el correspondiente mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo de Riohacha:



CUENCA RÍO CAMARONES		
Zona de amortiguación agroforestal	16815,89	5,45
Zona de conservacion	32108,43	10,42
Patrimonio histórico	17,26	0,005
Área agropecuaria semi-intensiva	2978,43	0,96
Área agropecuaria silvopastoril	15644,72	5,07
Explotación de recursos	17,82	0,005
Zona de producción sostenible	7012,03	2,27
Playas	82,88	0,02

Fig. 5 Uso del suelo definido por el POT del municipio de Riohacha.
Fuente: Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo municipal de Riohacha.

4.4. OTRAS NORMAS URBANISTICAS

UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF)

Según resolución 041 de 1996 la extensión de la unidad agrícola familiar (UAF) se encuentra comprendida entre el rango de 72 a 98 has.

4.5. CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

A la luz de la reglamentación actual la fracción de terreno de un predio baldío objeto de avalúo presenta un uso de conservación, presentando vegetación nativa de la región, se permite explotación agrícola si es para el sustento familiar y no actividades agroindustriales. El uso de explotación actual está acorde con la norma que le reglamenta.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1 CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
ESTRUCTURA (TORRE 17,18,19,20 y 21)	0,0125	125
SERVIDUMBRE (Baldío de la Nación)	4,3128	43128
ÁREA TOTAL	**4,3253**	**43253**

FUENTE: Información tomada del plano de afectación predial, donde se identifican las áreas a intervenir dentro del predio baldío en mayor extensión. Información suministrada por ELECNORTE.

NOTA: La fracción de terreno de un predio baldío en estudio, hace parte de un predio baldío en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 564.17 ha aproximadamente, según cartografía suministrada por el solicitante.

5.2. LINDEROS

Según linderos especiales aportados por el solicitante, el siguiente es el alinderamiento de la servidumbre del presente avalúo.

En sentido Riohacha - Cuestecitas: entrada: partiendo del vértice v (1.128.044 este; 1.761.377 norte) al vértice a (1.128.054 este; 1.761.377 norte) en 10,1 metros y del vértice a (1.128.054 este; 1.761.377 norte) al vértice b (1.128.064 este; 1.761.377

norte) en 10,1 metros con el predio denominado Lote no. 1 Agua Clara propiedad de grupo Inverval S.A.S.

Salida: del vértice k (1.128.107 este; 1.759.242 norte) al vértice l (1.128.097 este; 1.759.242 norte) en 10,2 metros y del vértice l (1.128.097 este; 1.759.242 norte) al vértice m (1.128.087 este; 1.759.242 norte) en 10,2 metros con el predio denominado Resguardo de la Comunidad Indígena Wayuu de la alta y media Guajira propiedad de la comunidad Wayuu de la alta y media Guajira (poseedor: Comunidad La Sabana).

Costado izquierdo: del vértice b (1.128.064 este; 1.761.377 norte) al vértice c (1.128.025 este; 1.761.129 norte) en 251,2 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupante: Banner Rafael Mendoza Pinto); del vértice c (1.128.025 este; 1.761.129 norte) al vértice d (1.128.001 este; 1.760.978 norte) en 152,2 metros y del vértice d (1.128.001 este; 1.760.978 norte) al vértice e (1.128.014 este; 1.760.870 norte) en 108,5 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupante: José Ever Vargas Lenis); del vértice e (1.128.014 este; 1.760.870 norte) al vértice f (1.128.047 este; 1.760.593 norte) en 279,7 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupantes: Comunidad Panteramana Y Víctor Francisco Quintero Castro); del vértice f (1.128.047 este; 1.760.593 norte) al vértice g (1.128.060 este; 1.760.481 norte) en 112,1 metros y del vértice g (1.128.060 este; 1.760.481 norte) al vértice h (1.128.055 este; 1.760.450 norte) en 31,9 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupantes: Comunidad Kamachasain Y Víctor Francisco Quintero Castro); del vértice h (1.128.055 este; 1.760.450 norte) al vértice i (1.127.981 este; 1.759.926 norte) en 529,1 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupante: Comunidad Kamachasain); del vértice i (1.127.981 este; 1.759.926 norte) al vértice j (1.127.975 este; 1.759.879 norte) en 47,7 metros y del vértice j (1.127.975 este; 1.759.879 norte) al vértice k (1.128.107 este; 1.759.242 norte) en 650,1 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupantes: Comunidad Kamachasain Y Víctor Francisco Quintero Castro).

Costado derecho: del vértice m (1.128.087 este; 1.759.242 norte) al vértice n (1.127.954 este; 1.759.878 norte) en 649,5 metros y del vértice n (1.127.954 este; 1.759.878 norte) al vértice o (1.127.962 este; 1.759.929 norte) en 51,8 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupantes: Comunidad Kamachasain Y Víctor Francisco Quintero Castro); del vértice o (1.127.962 este; 1.759.929 norte) al vértice p (1.128.035 este; 1.760.451 norte) en 526,8 metros al y con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupante: Comunidad Kamachasain); del vértice p (1.128.035 este; 1.760.451 norte) al vértice q (1.128.040 este; 1.760.482 norte) en 31 metros y del vértice q (1.128.040 este; 1.760.482 norte) al vértice r (1.128.027 este; 1.760.593 norte) en 112,3 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupantes: Comunidad Kamachasain Y Víctor Francisco Quintero Castro); del vértice r (1.128.027 este; 1.760.593 norte) al vértice s (1.127.993 este; 1.760.878 norte) en 287 metros con terreno baldío propiedad de la nación (ocupantes: Comunidad Panteramana Y Víctor Francisco Quintero Castro); del vértice s (1.127.993 este; 1.760.878 norte) al vértice t (1.127.981 este; 1.760.979 norte) en 101,1 metros y del vértice t (1.127.981 este; 1.760.979 norte) al vértice u (1.128.005 este; 1.761.132 norte) en 155,8 metros con terreno baldío propiedad de la Nación (ocupante: José Ever Vargas Lenis); del vértice u (1.128.005 este; 1.761.132 norte) al vértice v (1.128.044 este; 1.761.377 norte) en

247,5 metros con terreno baldío propiedad de la nación (ocupante: Banner Rafael Mendoza Pinto) y cierra.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): Ligeramente plano, grado de pendiente entre 0-3%.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

La fracción de terreno de un predio baldío presenta frente sobre un camino destapado derivado de la vía que conduce de la cabecera municipal de Riohacha al municipio de Albania, la cual se encuentra pavimentada en regular estado.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

La fracción de terreno de un predio baldío de mayor extensión presenta afectaciones de suelos muy superficiales con erosión moderada, lo cual constituye una limitante para la explotación agropecuaria del predio.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

La fracción de terreno de un predio baldío se encuentra actualmente con vegetación nativa de la región y no presenta alguna explotación actual.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

El predio baldío de mayor extensión cuenta con conexión a las redes de energía del sector, el predio internamente presenta transformadores de energía y posteria de cemento. La fracción de terreno de un predio baldío en estudio tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

5.9 MEJORAS

RICU-064-P1

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
CULTIVOS PERMANENTES	BUENO	0,1704	1704.0

ARBUSTAL DENSO	BUENO	0,2405	2405.0
ARBUSTAL ABIERTO	BUENO	0,0938	938.0
ACCESOS	BUENO	0,0203	203.0

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

RICU-065-C200

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
BOSQUE FRAGMENTADO CON VEGETACIÓN SECUNDARIA, AREAS DE CULTIVO, PISTA CABALLOS	BUENO	2,7423	27423.0
ACCESOS	BUENO	0,8000	8000.0

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

RICU-065-C201

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
VEGETACIÓN SECUNDARIA ALTA	BUENO	0,5668	5668.0
ACCESOS	BUENO	0,1547	1547.0

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

RICU-067-O1

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
ARBUSTOS RASTROJOS Y MALEZA ALTA	BUENO	0,2873	2873.0
AREA DE ACCESO	BUENO	0,0632	632.0

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

RICU-065-O99

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
ARBUSTOS RASTROJOS Y MALEZA ALTA	BUENO	1,9659	19659.0
AREA DE ACCESO	BUENO	0,6100	6100.0

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

RICU-065-O100

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	ÁREA (Ha).	ÁREA (M2).
CULTIVOS PERMANENTES	BUENO	0,1490	1490.00
ARBUSTAL ABIERTO	BUENO	0,2974	2974.00
TIERRAS DESNUDAS Y DEGRADADAS	BUENO	0,0522	522.00
ACCESOS	BUENO	0,0347	347.00

Fuente: Inventario predial de daños suministrado por el solicitante

Nota: El presente avalúo corresponde únicamente al terreno afectado por la servidumbre, dado que la respectiva compensación de mejoras por concepto de daños enunciadas en la ficha predial suministrada por el solicitante fue debidamente pagadas a los señores Banner Rafael Mendoza Pinto, José Ever Vargas Lenis, Comunidad Panterramana, Comunidad Ceiwakat 2, Comunidad Kamachasain, Comunidad Ceiwakat, a quienes se le atribuye la ocupación de la fracción de terreno de un predio baldío denominado “Baldío de la Nación”.

VI. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno de un predio baldío objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Riohacha – Departamento del La Guajira., en la zona norte del municipio.

- ✓ La ubicación del predio “Baldío de la Nación” del cual es parte integrante la fracción de terreno de un predio baldío en estudio, al sur del casco urbano de Riohacha, distante en aproximadamente 2,5 kilómetros de la mencionada área urbana.

- ✓ Los presupuestos y cantidades de obras, no se realizó depreciación, por no estar dentro del área requerida del proyecto.

- ✓ El predio objeto de avalúo es de tipo Baldío según su definición; *Son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño Artículo 675 del Código Civil. De acuerdo con la legislación colombiana, un baldío es un bien inmueble de propiedad de la Nación y ubicado en zonas rurales que, como regla general, debe ser adjudicado a quienes lo ocupen y cumplan con los requisitos previstos por la ley de reforma agraria en el caso que sean adjudicables. Son bienes del Estado inembargables e imprescriptibles, susceptibles de adjudicación o por vía de excepción inadjudicables en cuyo caso la propiedad será conservada por la Nación*. Tomada de la página web Agencia de tierras.

- ✓ De conformidad al artículo 16, del decreto 029 del 2017, de la agencia Nacional de Tierras, ***Pago de mejoras.*** *El pago de mejoras al ocupante del predio baldío hace parte de un procedimiento distinto al consagrado en el presente Acuerdo y no es susceptible de formalización, bajo las disposiciones consagradas en el presente Acuerdo, pues se rige por lo consagrado en la normativa especial.*

- ✓ De conformidad al artículo 20, del decreto 029 del 2017, *Servidumbres sobre predios baldíos de la Nación reguladas ante la autoridad agraria. Las servidumbres legalmente reguladas con el anterior Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER o la actual Agencia Nacional de Tierras - ANT, se presumirán válidas y gozarán de presunción de legalidad.*

- ✓ Para este encargo valuatorio en específico se valorará el terreno y cobertura vegetal, teniendo en cuenta en Acuerdo 029 del 2017 de la Agencia Nacional de Tierra, por lo tanto, En el cuadro de liquidación se indicará el valor de la indemnización por concepto de la constitución de la servidumbre sobre la franja de terreno para el propietario que es la Nación y sin tener en cuenta el valor de los daños y/o mejoras ya pagados por acuerdo directo entre el contratista y los ocupantes Banner Rafael Mendoza Pinto, Jose Ever Vargas Lenis, Comunidad Panterramana, Comunidad Ceiwakat 2, Comunidad Kamachasain, y Comunidad Ceiwakat.

- ✓ De acuerdo con el Análisis de Títulos, el dueño del predio es la Nación, en el certificado se observa quien tiene la ocupación del inmueble son Banner Rafael Mendoza Pinto, Jose Ever Vargas Lenis, Comunidad Panterramana, Comunidad Ceiwakat 2, Comunidad Kamachasain, Comunidad Ceiwakat, se aclara que el alcance del avalúo no es definir quién tiene la titularidad si no establecer el valor comercial del avalúo para el concepto de servidumbre sobre la fracción de terreno en predio baldío.

- ✓ Conforme al artículo 16 del acuerdo 029 del 2017, el contratista realizó los cálculos de afectaciones por concepto de daños y acuerdo directo con cada uno de los ocupantes como se lo permite la Ley, en su artículo 20 del Decreto 2024 de 1982.

2. INVENTARIO DE AFECTACIONES	
INDEMNIZACIÓN	**COMPENSACION**
RICU-065-O100 (OCUPACIÓN LA FORTALEZA): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN CULTIVOS PERMANENTES, ARBUSTAL ABIERTO, TIERRAS DESNUDAS Y DEGRADADAS, ACCESOS	$58,904,604
RICU-064-P1 (OCUPACIÓN EL TRIUNFO): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN CULTIVOS PERMANENTES, ARBUSTAL DENSO, ARBUSTAL ABIERTO, ACCESOS Y SITIO DE TORRE.	$59,624,400
RICU-065-C201 (OCUPACIÓN COMUNIDAD PANTERRAMANA): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN VEGETACIÓN SECUNDARIA ALTA Y ACCESOS	$20,000,000
RICU-067-O1 (OCUPACIÓN CEIWAKAT 2): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN ARBUSTOS RASTROJO Y MALEZA ALTA, AREA DE ACCESO Y SITIOS DE TORRE.	$15,472,000
RICU-065-C200 (OCUPACIÓN COMUNIDAD KAMACHASAIN): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN BOSQUE FRAGMENTADO CON VEGETACIÓN SECUNDARIA, AREAS DE CULTIVO, PISTA CABALLOS, ACCESOS Y SITIO DE TORRE	$50,000,000
RICU-065-O99 (OCUPACIÓN CEIWAKAT): LA INDEMNIZACIÓN EFECTUADA A ESTA OCUPACIÓN CONSISTE EN ARBUSTOS RASTROJO Y MALEZA ALTA, AREA DE ACCESO Y SITIOS DE TORRE.	$92,456,100

Fuente: Cálculos de afectaciones por concepto de daños a los ocupantes Banner Rafael Mendoza Pinto, Jose Ever Vargas Lenis, Comunidad Panterramana, Comunidad Ceiwakat 2, Comunidad Kamachasain, Comunidad Ceiwakat, suministrado por el solicitante

VII. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de indemnización para la servidumbre, parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios de similares condiciones dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

VIII CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS:

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales del predio en estudio, el uso de conservación que presenta, poca demanda de predios con este uso. Se adoptó como valor: Cinco millones cuatrocientos sesenta mil pesos ($5´460.000), Cinco Millones Cuatrocientos sesenta mil pesos la hectárea de terreno.

IX. DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE PERJUICIOS

Fracción de terreno que hace parte del predio baldío denominado "Baldío de la Nación" (propietario La Nación)- Departamento del La Guajira - En Zona rural del Municipio de Riohacha Acatando el articulo 20 del acuerdo 029 del 2017 Agencia Nacional de Tierras (propietario La Nación).

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	AFECTACION (%)	VALOR UNITARIO $	VALOR TOTAL $
SERVIDUMBRE	TORRES 17,18,19,20 y 21(Suelo Rural)	ha	0,0125	100%	5.460.000	68.250,00
	VANO ENTRE LAS TORRES (Suelo Rural)	ha	4,3128	70%	5.460.000	16.483.521,60
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE					**16.551.771,60**
	SUB TOTAL SERVIDUMBRE AJUSTADO AL PESO					**16.551.800**
	VALOR TOTAL INDEMNIZACION SERVIDUMBRE					**$16.551.800**

Son: Dieciseis millones quinientos cincuenta y un mil ochocientos pesos m/cte.

NOTA 1: En el capítulo VI de Compendio y consideraciones determinantes, se realizó la citación respecto al pago de daños a cada uno de sus ocupantes, por lo consiguiente no hace parte del alcance de este avalúo por petición del solicitante.

NOTA 2: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

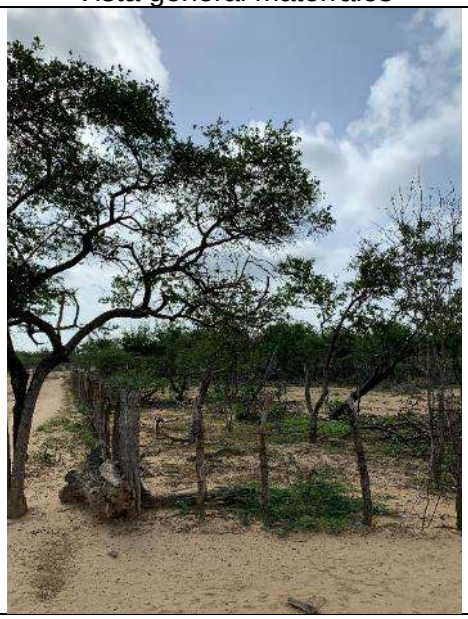
Bogotá, 30 de septiembre del 2020

X. ANEXOS

Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Mapa de unidades de reglamentación de uso del suelo
Anexo No 3 Planos de ubicación específica del predio
Anexo No 4 Plano con las indicaciones de las fichas prediales por código sig agencial nacional de tierras (ANT).
Anexo No 5 Estudio de mercado.
Anexo No 6 Certificado del Avaluador – RAA

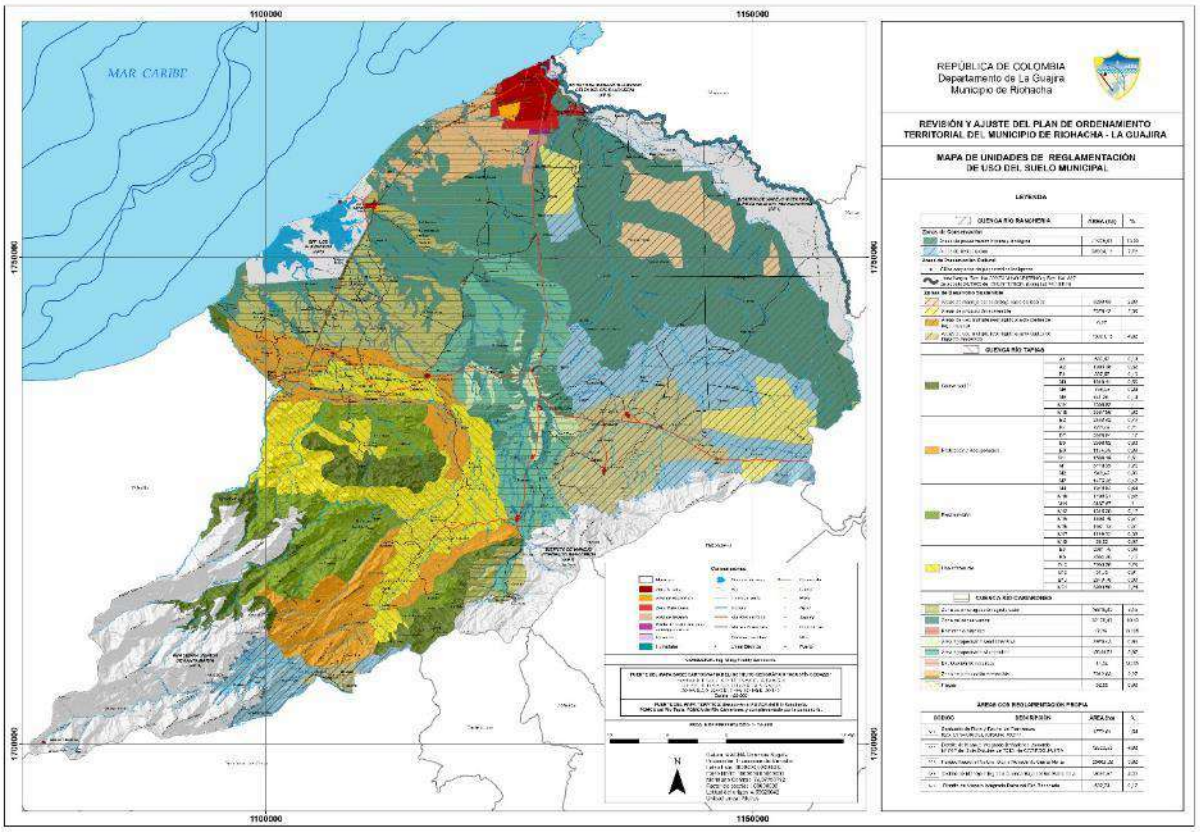
ANEXO No. 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
Vista general del predio	Vegetación natural
	
Vista general pastos	Vista general pastos

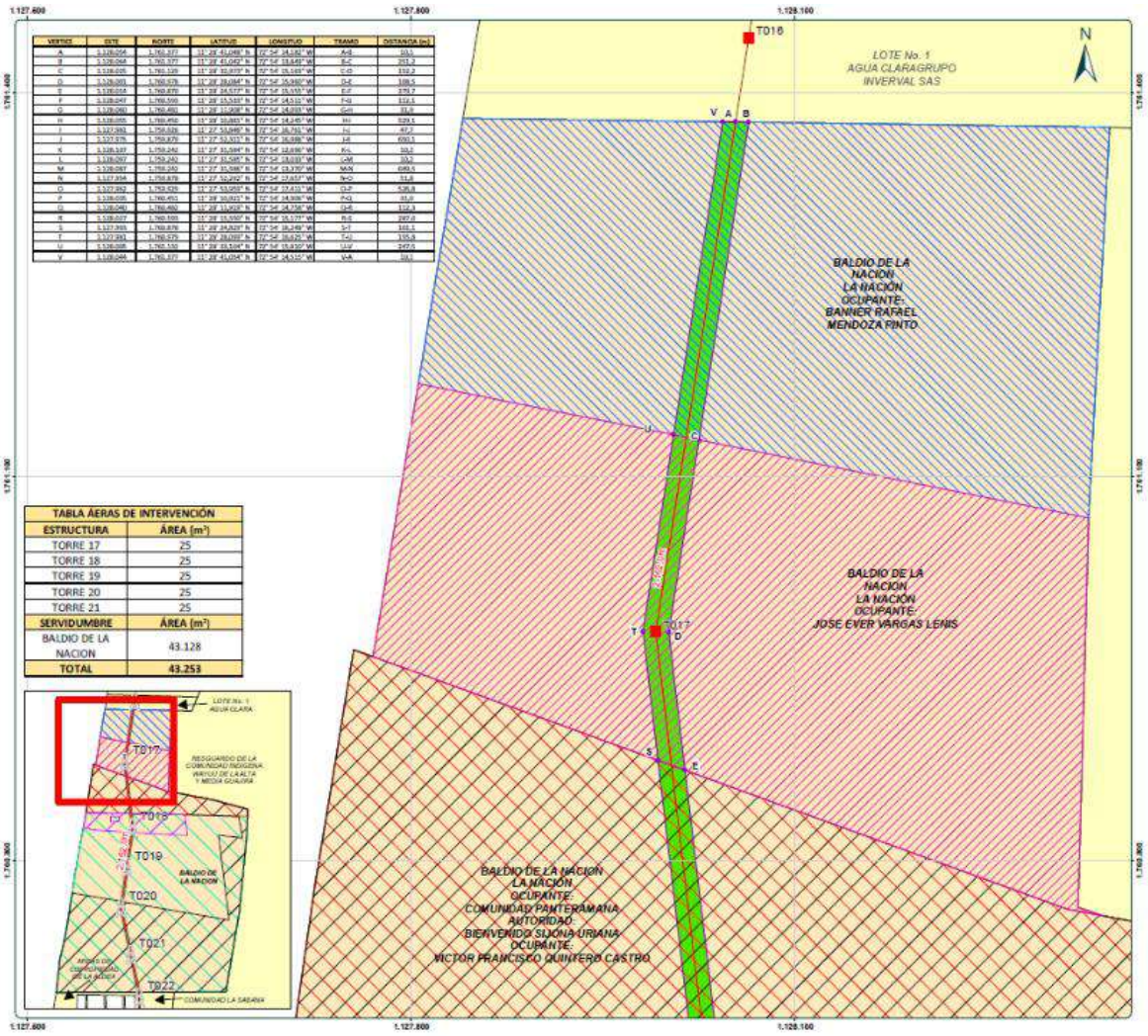
	
Vista general matorrales	Vista general matorrales
	
Vista general vegetación secundaria	Vista general del predio

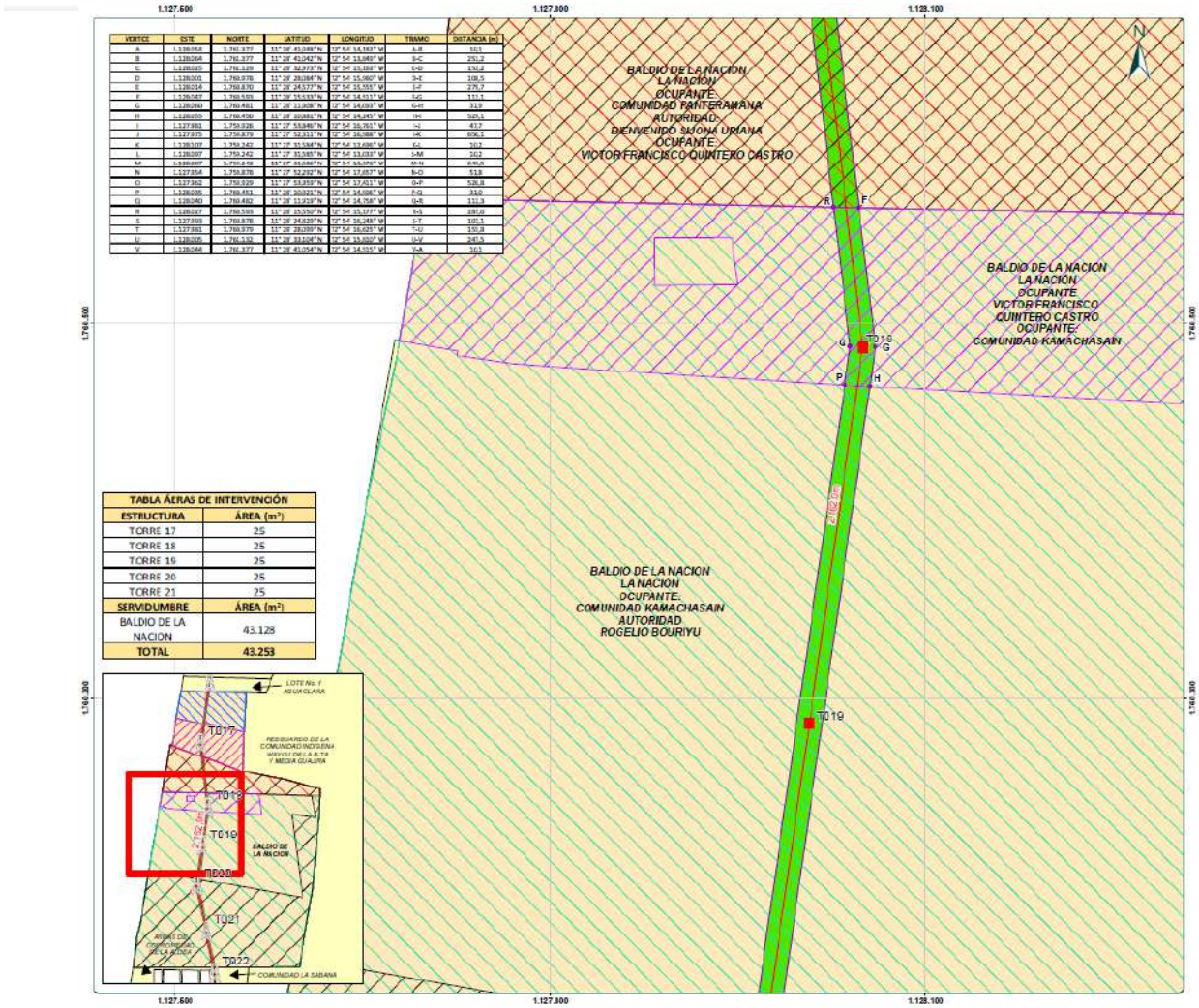
	
Vista general del predio	Vista general del predio
	
Vista general vegetación secundaria	Vista general vegetación secundaria

ANEXO No. 2 MAPA DE UNIDADES DE REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELOS



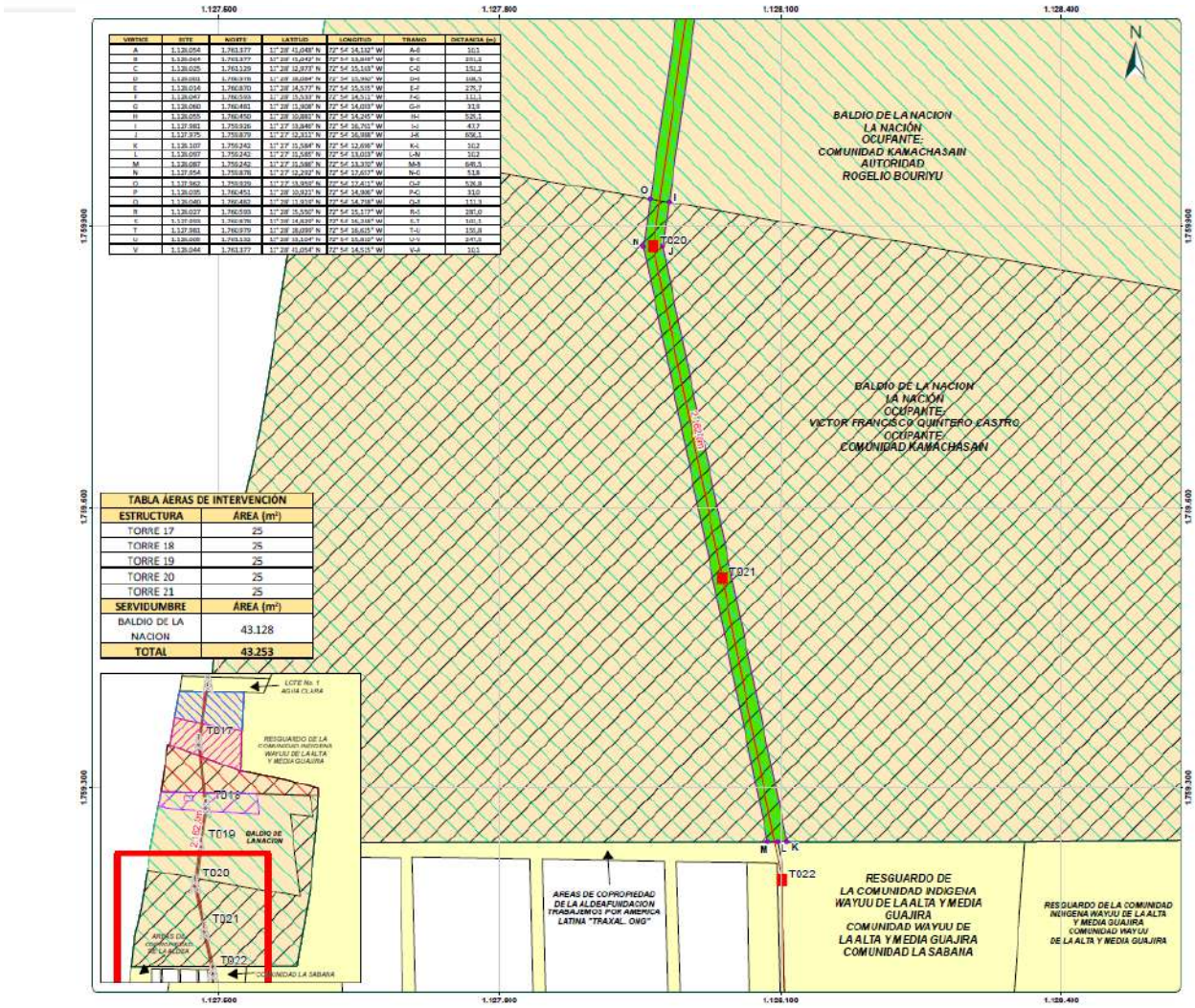
ANEXO No. 3 PLANO DE UBICACION ESPECIFICA DEL PREDIO





VERTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.128.063	1.766.377	11° 28' 45,046"N	72° 54' 54,553" W	A-B	503
B	1.128.064	1.766.377	11° 28' 41,042"N	72° 54' 53,040" W	B-C	251,2
C	1.128.065	1.766.189	11° 28' 32,773"N	72° 54' 53,038" W	C-D	130,4
D	1.128.065	1.765.978	11° 28' 28,084"N	72° 54' 53,060" W	D-E	108,5
E	1.128.014	1.765.870	11° 28' 24,577"N	72° 54' 55,555" W	E-F	275,7
F	1.128.047	1.765.595	11° 28' 15,633"N	72° 54' 54,013" W	F-G	111,1
G	1.128.060	1.765.481	11° 28' 11,928"N	72° 54' 54,093" W	G-H	319
H	1.128.070	1.765.430	11° 28' 10,865"N	72° 54' 49,453" W	H-I	505,3
I	1.127.981	1.759.926	11° 27' 53,846"N	72° 54' 35,761" W	I-J	417
J	1.127.975	1.759.879	11° 27' 52,511"N	72° 54' 36,988" W	J-K	656,1
K	1.128.107	1.759.242	11° 27' 31,584"N	72° 54' 53,696" W	K-L	163
L	1.128.097	1.759.242	11° 27' 31,585"N	72° 54' 53,033" W	L-M	162
M	1.128.087	1.759.242	11° 27' 31,586"N	72° 54' 53,370" W	M-N	646,3
N	1.127.954	1.759.878	11° 27' 52,232"N	72° 54' 17,457" W	N-O	518
O	1.127.963	1.759.929	11° 27' 53,870"N	72° 54' 17,611" W	O-P	526,8
P	1.128.035	1.760.451	11° 28' 10,921"N	72° 54' 34,506" W	P-Q	310
Q	1.128.040	1.760.482	11° 28' 11,919"N	72° 54' 34,758" W	Q-R	131,3
R	1.128.027	1.760.595	11° 28' 15,570"N	72° 54' 35,377" W	R-S	180,6
S	1.127.993	1.760.878	11° 28' 24,629"N	72° 54' 36,248" W	S-T	181,1
T	1.127.981	1.760.979	11° 28' 28,099"N	72° 54' 36,625" W	T-U	150,8
U	1.128.005	1.761.132	11° 28' 33,104"N	72° 54' 35,602" W	U-V	241,5
V	1.128.044	1.761.377	11° 28' 41,054"N	72° 54' 34,555" W	V-A	161

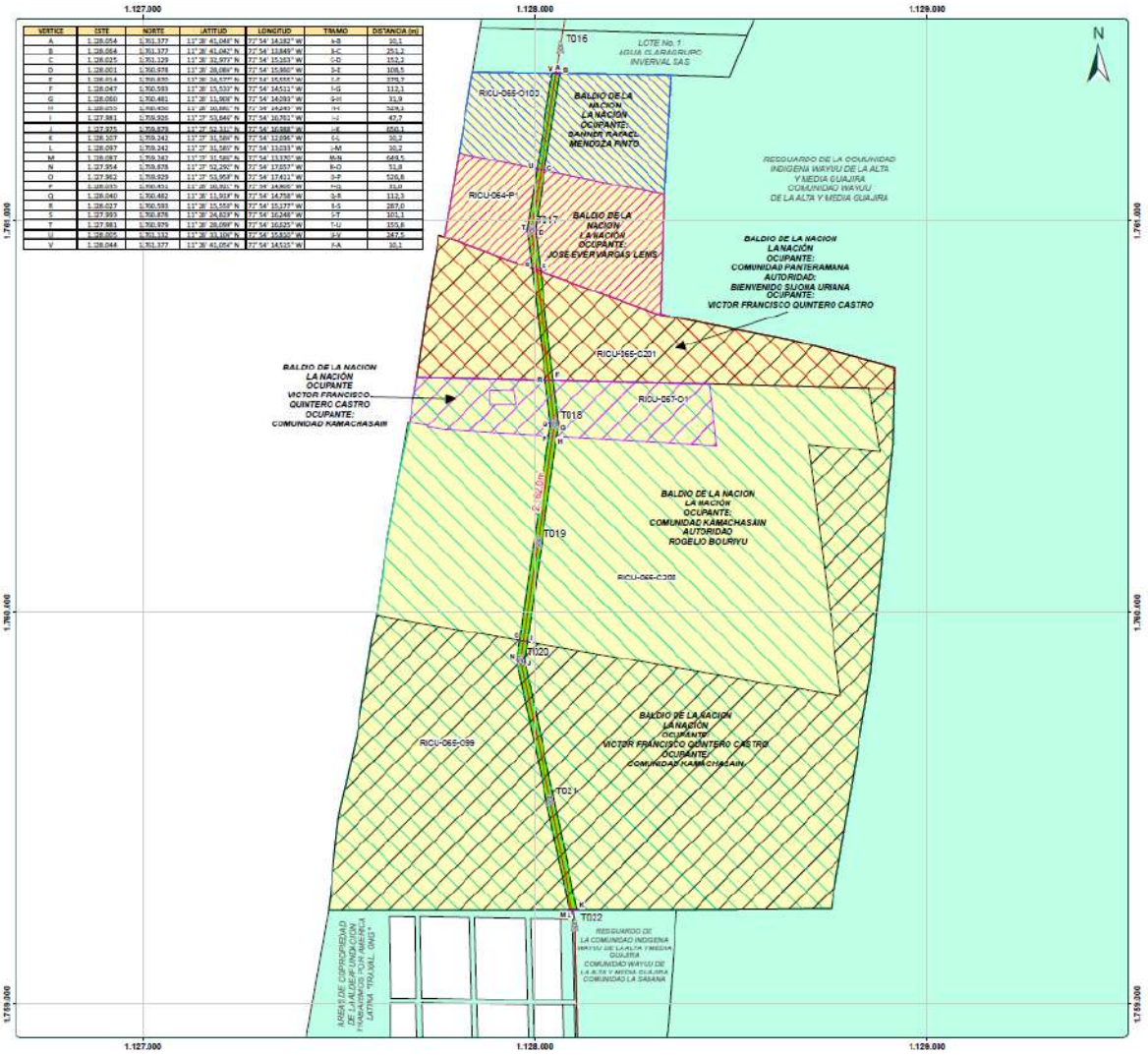
TABLA ÁREAS DE INTERVENCIÓN	
ESTRUCTURA	ÁREA (m²)
TORRE 17	25
TORRE 18	25
TORRE 19	25
TORRE 20	25
TORRE 21	25
SERVIDUMBRE	ÁREA (m²)
BALDIO DE LA NACION	43.128
TOTAL	43.253



VERTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.128.054	1.761.377	11° 28' 41,048" N	72° 54' 14,132" W	A-B	50,5
B	1.128.044	1.761.377	11° 28' 41,042" N	72° 54' 13,818" W	B-C	201,2
C	1.128.025	1.761.129	11° 28' 32,973" N	72° 54' 15,169" W	C-D	151,2
D	1.128.031	1.760.978	11° 28' 28,054" N	72° 54' 15,392" W	D-E	168,5
E	1.128.014	1.760.870	11° 28' 24,577" N	72° 54' 15,515" W	E-F	275,7
F	1.128.047	1.760.599	11° 28' 15,533" W	72° 54' 14,513" W	F-G	111,1
G	1.128.060	1.760.491	11° 28' 11,808" N	72° 54' 14,033" W	G-H	93,0
H	1.128.055	1.760.450	11° 28' 10,892" N	72° 54' 14,245" W	H-I	526,1
I	1.127.981	1.759.926	11° 27' 53,846" N	72° 54' 36,703" W	I-J	43,7
J	1.127.975	1.759.879	11° 27' 52,313" N	72° 54' 36,988" W	J-K	656,1
K	1.128.107	1.759.242	11° 27' 31,584" N	72° 54' 12,696" W	K-L	10,2
L	1.128.097	1.759.242	11° 27' 31,585" N	72° 54' 13,013" W	L-M	10,2
M	1.128.087	1.759.242	11° 27' 31,586" N	72° 54' 13,370" W	M-N	649,3
N	1.127.954	1.759.876	11° 27' 52,292" N	72° 54' 17,403" W	N-O	53,8
O	1.127.963	1.759.929	11° 27' 53,959" N	72° 54' 17,417" W	O-P	136,8
P	1.128.035	1.760.451	11° 28' 10,923" N	72° 54' 14,986" W	P-Q	93,0
Q	1.128.080	1.760.483	11° 28' 11,916" N	72° 54' 14,758" W	Q-R	111,3
R	1.128.027	1.760.595	11° 28' 15,550" N	72° 54' 15,179" W	R-S	287,0
S	1.127.899	1.760.876	11° 28' 14,839" N	72° 54' 16,368" W	S-T	181,5
T	1.127.981	1.760.979	11° 28' 18,099" N	72° 54' 16,615" W	T-U	150,8
U	1.128.005	1.760.130	11° 28' 10,104" N	72° 54' 15,910" W	U-V	247,3
V	1.128.044	1.761.377	11° 28' 51,054" N	72° 54' 14,515" W	V-A	50,5

TABLA ÁERAS DE INTERVENCIÓN	
ESTRUCTURA	ÁREA (m²)
TORRE 17	25
TORRE 18	25
TORRE 19	25
TORRE 20	25
TORRE 21	25
SERVIDUMBRE	ÁREA (m²)
BALDIO DE LA NACION	43.128
TOTAL	43.253

ANEXO No. 4 PLANO CON LAS INDICACIONES DE LAS FICHAS PREDIALES POR CODIGO SIG AGENCIAL NACIONAL DE TIERRAS (ANT).



VERTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.128.054	1.761.377	11° 28' 41,046" N	72° 54' 14,182" W	A-B	10,1
B	1.128.064	1.761.377	11° 28' 41,042" N	72° 54' 13,849" W	B-C	251,2
C	1.128.025	1.761.129	11° 28' 32,937" N	72° 54' 15,263" W	C-D	152,2
D	1.128.001	1.760.978	11° 28' 28,086" N	72° 54' 15,960" W	D-E	108,5
E	1.128.014	1.760.870	11° 28' 24,577" N	72° 54' 15,555" W	E-F	370,7
F	1.128.047	1.760.593	11° 28' 15,533" N	72° 54' 14,511" W	F-G	112,1
G	1.128.060	1.760.483	11° 28' 11,969" N	72° 54' 14,093" W	G-H	31,9
H	1.128.070	1.760.456	11° 28' 10,886" N	72° 54' 13,693" W	H-I	328,1
I	1.127.881	1.759.926	11° 27' 53,646" N	72° 54' 10,761" W	I-J	47,7
J	1.127.835	1.759.879	11° 27' 52,317" N	72° 54' 10,889" W	J-K	650,1
K	1.128.107	1.759.242	11° 27' 31,586" N	72° 54' 12,896" W	K-L	30,2
L	1.128.087	1.759.242	11° 27' 31,585" N	72° 54' 13,033" W	L-M	30,2
M	1.128.067	1.759.243	11° 27' 31,585" N	72° 54' 13,170" W	M-N	649,5
N	1.127.954	1.759.878	11° 27' 52,282" N	72° 54' 17,057" W	N-O	51,8
O	1.127.962	1.759.929	11° 27' 53,958" N	72° 54' 17,411" W	O-P	526,8
P	1.128.033	1.760.451	11° 28' 10,931" N	72° 54' 14,908" W	P-Q	31,0
Q	1.128.040	1.760.482	11° 28' 11,933" N	72° 54' 14,758" W	Q-R	112,3
R	1.128.027	1.760.593	11° 28' 15,558" N	72° 54' 15,277" W	R-S	287,0
S	1.127.993	1.760.876	11° 28' 24,823" N	72° 54' 16,248" W	S-T	101,1
T	1.127.981	1.760.979	11° 28' 28,099" N	72° 54' 16,625" W	T-U	155,8
U	1.128.005	1.761.132	11° 28' 33,108" N	72° 54' 15,830" W	U-V	247,5
V	1.128.044	1.761.377	11° 28' 41,054" N	72° 54' 14,515" W	V-A	10,1

ANEXO No. 5 ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	LINK	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONST. (m²)	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)
1	Albania	3013737432	ANGEL LEON	PGINA Y CAMPO	https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/riohacha/se-venden-1-500-hectareas-en-albania-guajira/195472661	1.500	0,00	0,00	NO TIENE	$ 8.250.000.000	0,0%	$ 8.250.000.000	$ -	$ -
2	A un kilometro Distraccion	3156728177 - 3167594589	Calixto Fuente	en campo	no. Aplica	176	0,00	0,00		$ 1.056.000.000	0,0%	$ 1.024.320.000		$ -
3	Cerca a la Via La Negra	3013737432	Angel Leon		https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/riohacha/se-vende-2-fincas-suman-140-hectareas-rioacha-guajira/125928144	55,20	0,00			$ 441.600.000	10,5%	$ 395.232.000	$ 350.000	$ 200.000

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (M²)_DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO (M²)_DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO	FOTO FRENTE DEL PREDIO
$ -	$ -	$ 5.500.000	$ 8.250.000.000	Finca boscosa para desarrollo		
$ -	$ -	$ 5.820.000	$ 1.024.320.000	Finca plana diagonal a la via que comunica a Fonseca. Cuenta con potreros		
$ -	$ 45.000.000	$ 6.344.783	$ 350.232.000	finca con frente a la via que conduce de Cuestecita -Riohacha, la cobertura nativa de la region, acceso interno carreteable en pesimo estado.		
MEDIA ARITMETICA		$ 5.888.261				
DESVIACION ESTÁNDAR		426.508,00				
COEFICIENTE DE VARIACION		7,24%				
Máximo		6.314.768,87				
Mínimo		5.461.752,87				
Vr Adoptado		5.460.000				

ANEXO No. 6 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Página 1 de 4

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	23 Mar 2017	Régimen

PIN de Validación: b1650a69

https://www.raa.org.co

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: avalconstrucciones2019@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265.

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b1650a69

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b1650a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

GEOCOL CONSULTORES S.A.
NIT: 800.172.871-8
CALLE 142 No 20-51
TEL: 2141666
BOGOTA D.C.

FECHA ELABORACIÓN ODS
29/08/2019
ACTIVIDAD REMBOLSABLE
NO

NUMERO DE CONTRATO	NUMERO ORDEN DE SERVICIO	CENTRO DE COSTOS
N/A	ODS-196-19	GEO-011--18-127-OTR

NOMBRE CENTRO DE COSTOS/NOMBRE DE PROYECTO
Contrato de prestación de servicios para la Gestión predial para el desarrollo del proyecto STR 06-2016 Refuerzo eléctrico de la Guajira: Líneas Riohacha - Maicao 110 kV y Riohacha - Cuestecitas 110kV en el departamento de La Guajira.

*NOTA: LOS DATOS EN **ROJO** DEBEN APARECER EN TODAS LAS FACTURAS/CUENTAS DE COBRO*

CONTRATISTA

NOMBRE CONTRATISTA:	AVAL & CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT o RUT	901.302.425-1
DIRECCIÓN Y CIUDAD:	CALLE 88A #21-75 CASA 139, BOGOTÁ
TELEFONO Y/O FAX:	3125451758 - 6236241
NOMBRE CONTACTO:	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
CORREO:	dariuszlop24@gmail.com

DESCRIPCIÓN SERVICIO

GENERAL:	AVALÚOS DE SERVIDUMBRES PROYECTO GESTIÓN PREDIAL		
DURACIÓN:	9 MESES	***LUGAR DE EJECUCIÓN:***	RIOHACHA Y BOGOTÁ
FECHA INICIO:	02/09/2019	***FECHA FINALIZACION:***	02/06/2020

DETALLES ACTIVIDAD:

Actividad	Producto a entregar	Valor 1-10	Valor 11-30	Valor > 31
Revision de informes de avalúos	oficio con observaciones, con justificacion en el marco normativo para avaluos de intangible Especiales (servidumbre).	$ 300.000	$ 150.000	$ 120.000
Aclaracion y complementación	Se entrega oficio, que servira como prueba para contestar la objeciones al avalúo presentado por la contraparte.	$ 500.000	$ 250.000	$ 200.000
Objecion por error Grave	Se entrega oficio, que servira como prueba para contestar la objeciones al avalúo presentado por la contraparte.	$ 500.000	$ 250.000	$ 200.000
Avalúo Intagible Especiales (Servidumbre)	Se entrega informe de avalúo, con todo el marco normativo para este tipo de avalúos de servidumbre	$ 1.700.000	$ 1.000.000	$ 900.000
Avalúo de refutacion.	Se entrega informe de avalúo, con todo el marco normativo para este tipo de avalúos de servidumbre	$ 1.700.000	$ 1.000.000	$ 900.000
Asistencia judicial, cada vez que se solicite el acompañamiento.	Sustentacion del informe de avalúo, constestacion a las preguntas del abogado por la contraparte y juez, apoyo al abogado del proceso para que formule las preguntas al avalúador de la contraparte.	$ 700.000	$ 350.000	$ 350.000

Los valores indicados en la tabla están sin IVA.

Nota: Los valores señalados están de acuerdo al requerimiento y se dará inicio una vez se cuenta con la totalidad de los insumos necesarios para realizar la inspección a los inmuebles.

LOS PAGOS SE REALIZARÁN CON BASE A LO EFECTIVAMENTE EJECUTADO

ENTREGABLES:

VALOR NETO:	**SUJETO A ACTIVIDAD REALIZADA Y PRODUCTO A ENTREGAR**	***DESCUENTOS:***	
IVA*:		***VALOR TOTAL:***	**SUJETO A ACTIVIDAD REALIZADA Y PRODUCTO A ENTREGAR**

* IVA: 19%. Persona jurídica; RETENCIONES: según aplique.

FORMA DE PAGO:

Evento o fecha a partir de la cual el CONTRATISTA puede presentar factura**	%	Valor de factura o cuenta de cobro
Anticipo	**N/A**	**N/A**
A satisfacción de Geocol	**100%**	**SUJETO A ACTIVIDAD REALIZADA Y PRODUCTO A ENTREGAR**

DATOS CONTACTO GEOCOL

COORDINADOR PROYECTO	OSCAR AUGUSTO MUÑOZ HENAO		
CORREO ELECTRONICO	oscar.munoz@geocol.com.co	***TELEFONO:***	(+57 1) 214 1666

CONDICIONES ADICIONALES:

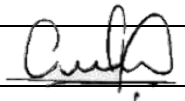
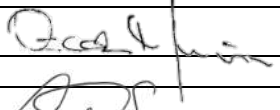
EL CONTRATISTA se obliga para con la compañía a ejecutar todas las actividades objeto del contrato. En el caso en que se presente una interrupción o suspensión por parte del cliente de Geocol, esta misma ODS será suspendida y se pagará lo realmente ejecutado a la fecha. El valor total se pagará cuando se ejecuten todas las actividades una vez se reactive el proyecto.

Para dar inicio a la prestación del servicio el CONTRATISTA debe entregar planillas de seguridad social sobre el 40% del valor total del contrato, si este se divide en varios meses realizar el pago entre los primeros 5 días de cada mes según corresponda. **(No aplica para persona jurídica)**
El CONTRATISTA debe dar cumplimiento a lo establecido en Guía General para Contratistas y Proveedores, la cual hace parte de la presente Orden de servicios.

El CONTRATISTA se obliga para con la compañía a ejecutar bajo su exclusivo riesgo y como persona natural o jurídica independiente, con plena autonomía administrativa, técnica y directiva y utilizando sus propios medios, las labores descritas en este documento.

** El CONTRATISTA deberá presentar la factura únicamente en la recepción de Geocol Consultores S.A los días lunes, martes y jueves de 8 am a 12 m. Los pagos se encontrarán sujetos a la entrega de los informes finales aprobados por parte de Geocol Consultores S.A.; así mismo estarán sujetos a la entrega de las legalizaciones realizadas en el marco del tiempo establecidos por Geocol Consultores S.A. El pago de la factura se realizá trascurridos 30 días después de la aprobación por parte del coordinador o líder del proyecto.
GEOCOL revisará cada factura y le efectuará observaciones (si hubiere lugar a ello) por escrito, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la radicación de aquella. En caso de que no formulare observaciones dentro de dicho plazo, la factura se entenderá aceptada.
1. El contratista deberá acatar o justificar los requerimientos realizados por Geocol Consultores S.A durante el aseguramiento del entregable, previo a la radicación ante la Autoridad Ambiental Competente.
2. El contratista no podrá radicar directamente los estudios contratados a las Autoridades Ambientales Competentes, sin la previa autorización de Geocol Consultores S.A.
3. El contratista deberá atender los requerimientos de información adicional que determine la Autoridad Ambiental, siempre y cuando éstos recaigan en inconsistencias, falencias o carentes, de la información presentada por el mismo.
4. El contratista deberá asistir a la visita de seguimiento, o delegar al personal competente e idóneo para tal fin, teniendo claro que los gastos operativos y honorarios serán asumidos por Geocol Consultores S.A.
5. En el caso de que el oferente sea contratado para la ejecución de estudios bióticos, éste deberá dar cumplimiento estricto a lo establecido en el permiso de Colecta de Geocol Consultores S.A. Resolución 00774 del 6 de julio de 2017; en cuanto a lo establecido en el Artículo 2. Numeral 1, y 2.; ARTICULO 3, Numerales 2, 3, 4, 7 y 8.

FIRMA DE RESPONSABLES

RESPONSABLE	***NOMBRE***	***FECHA***	***FIRMA***
RESPONSABLE ADMINISTRATIVO:	**CAROLINA CASTILLO SALAZAR**	29/08/2019	
RESPONSABLE TÉCNICO:	**OSCAR AUGUSTO MUÑOZ HENAO**	29/08/2019	
CONTRATISTA:	**AVAL & CONSTRUCCIONES S.A.S.**	29/08/2019	

GEOCOL CONSULTORES S.A.

GERENCIA ADMINISTRATIVA
CERTIFICACIÓN DE SERVICIOS

Por medio de la presente se hace constar que la empresa **AVAL & CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con **NIT 901.302.425-1**, prestó sus servicios, de acuerdo a la Orden de servicio mencionada a continuación:

ODS-196-19: Servicios para la gestión predial, avalúos en Intangibles Especiales (servidumbres), y asesoría en la prueba pericial (revisión de informes de avalúos, aclaración y complementación, objeción por error grave, refutación) PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO STR 06-2016 REFUERZO ELÉCTRICO DE LA GUAJIRA: LÍNEAS RIOHACHA - MAICAO 110 KV Y RIOHACHA - CUESTECITAS 110KV EN EL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

Fecha de ejecución del contrato; 29 de agosto del 2019 al 31 de diciembre del 2020.

Valor ejecutado $64.546.000,00 (Sesenta y cuatro millones Quinientos Cuarenta y Seis Mil Pesos/mcte).

El presente certificado se expide a los 08 días del mes de marzo de 2021.

Cordialmente,

CAROLINA CASTILLO SALAZAR
COORDINADORA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

AVAL Y CONSTRUCCIONES S.A.S
NIT: 901.302.425-1
RESPONSABLE DE IVA

FACTURA ELECTRONICA DE VENTA
FE-7
FECHA: 17/12/2021 17:17:29
FEC. VENCE: 27/12/2021
VAL. DIAN: 17/12/2021 05:20:04
FORMA PAGO: CREDITO

CUFE: 4fde7c78ab445095a7bd4392f7b732b898557b80e77ec3f8d598f184274d1c555002eea3cfac862434f300508e017a2f

Cliente

NIT: 800172871-8
Razón social/Nombre: GEOCOL CONSULTORES S.A
Email: ASISTENTESEGUIMIENTO@GEOCOL.COM.CO
Establecimiento: 0
Vendedor: DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

Teléfonos: 2141666-2135555
Dirección: CALLE 142 # 20-51
Ciudad: BOGOTA D.C.
Cod. Despachar a: 800172871-8
Despachar a: GEOCOL CONSULTORES S.A

Item	Código	Cant.	Und.	Descripción	Vr. Unit.	Vr. Parcial
1	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_01-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
2	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_02-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
3	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_03-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
4	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_04-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
5	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_05-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
6	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_06-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
7	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_07-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
8	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_08-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
9	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_09-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
10	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_10-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
11	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_11-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
12	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_12-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
13	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_13-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
14	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_14-2021 Descuento: 0%	1,300,000	1,300,000
15	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13 AVAL-ANT_15-2021	1,300,000	1,300,000

Resolución Habilitación DIAN N° 18764022996696 con Prefijo FE desde 1 hasta 5000 con vigencia desde 17/12/2021 hasta 17/12/2022

AVAL Y CONSTRUCCIONES S.A.S
NIT: 901.302.425-1
RESPONSABLE DE IVA

FACTURA ELECTRONICA DE VENTA
FE-7
FECHA: 17/12/2021 17:17:29
FEC. VENCE: 27/12/2021
VAL. DIAN: 17/12/2021 05:20:04
FORMA PAGO: CREDITO

CUFE: 4fde7c78ab445095a7bd4392f7b732b898557b80e77ec3f8d598f184274d1c555002eea3cfac862434f300508e017a2f

Cliente

NIT: 800172871-8
Razón social/Nombre: GEOCOL CONSULTORES S.A
Email: ASISTENTESEGUIMIENTO@GEOCOL.COM.CO
Establecimiento: 0
Vendedor: DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

Teléfonos: 2141666-2135555
Dirección: CALLE 142 # 20-51
Ciudad: BOGOTA D.C.
Cod. Despachar a: 800172871-8
Despachar a: GEOCOL CONSULTORES S.A

Item	Código	Cant.	Und.	Descripción	Vr. Unit.	Vr. Parcial
				Descuento: 0%		
16	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_16-2021		
				Descuento: 0%		
17	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_17-2021		
				Descuento: 0%		
18	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_18-2021		
				Descuento: 0%		
19	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_19-2021		
				Descuento: 0%		
20	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_20-2021		
				Descuento: 0%		
21	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_21-2021		
				Descuento: 0%		
22	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_22-2021		
				Descuento: 0%		
23	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_23-2021		
				Descuento: 0%		
24	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_24-2021		
				Descuento: 0%		
25	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_25-2021		
				Descuento: 0%		
26	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_26-2021		
				Descuento: 0%		
27	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_27-2021		
				Descuento: 0%		
28	04	1	UND	DICTAMEN PERICIAL Ó AVALÚO COMERCIAL CATEGORIA 13	1,300,000	1,300,000
				AVAL-ANT_28-2021		
				Descuento: 0%		

Retención	Valor Porcentual(%)	Importe
RETENCION DE IVA	15.00	1,037,400

Resolución Habilitación DIAN N° 18764022996696 con Prefijo FE desde 1 hasta 5000 con vigencia desde 17/12/2021 hasta 17/12/2022



AVAL Y CONSTRUCCIONES S.A.S
NIT: 901.302.425-1
RESPONSABLE DE IVA

FACTURA ELECTRONICA DE VENTA
FE-7
FECHA: 17/12/2021 17:17:29
FEC. VENCE: 27/12/2021
VAL. DIAN: 17/12/2021 05:20:04
FORMA PAGO: CREDITO



CUFE: 4fde7c78ab445095a7bd4392f7b732b898557b80e77ec3f8d598f184274d1c555002eea3cfac862434f300508e017a2f

Cliente

NIT: 800172871-8
Razón social/Nombre: GEOCOL CONSULTORES S.A
Email: ASISTENTESEGUIMIENTO@GEOCOL.COM.CO
Establecimiento: 0
Vendedor: DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

Teléfonos: 2141666-2135555
Dirección: CALLE 142 # 20-51
Ciudad: BOGOTA D.C.
Cod. Despachar a: 800172871-8
Despachar a: GEOCOL CONSULTORES S.A

Item	Código	Cant.	Und.	Descripción		Vr. Unit.	Vr. Parcial
HONORARIOS				11.00	4,004,000		

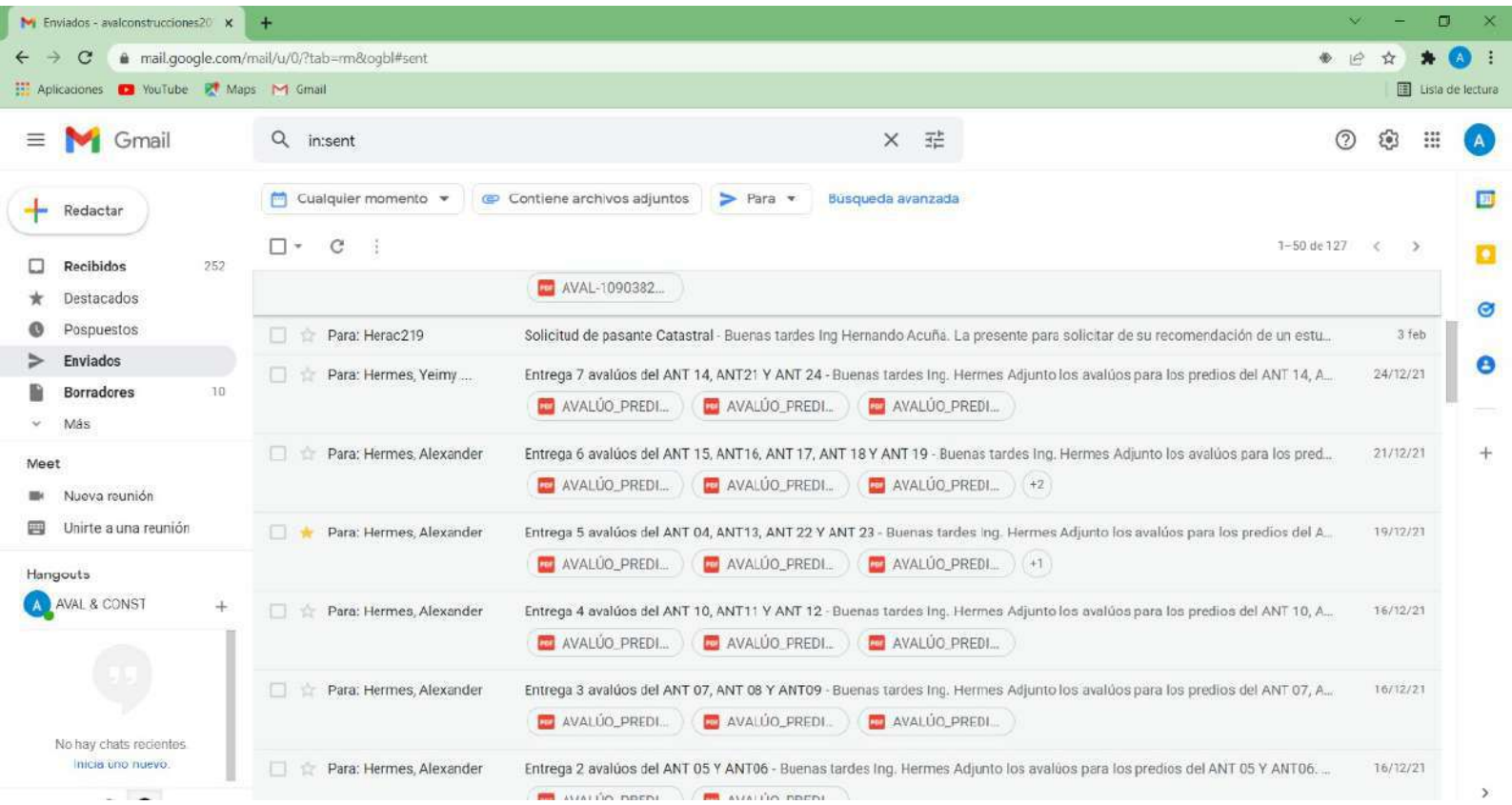
Totales:

Subtotal:	36,400,000
Total Descuentos:	
Total Base Imponible:	36,400,000
IVA:	6,916,000
VALOR NETO:	38,274,600

Monto en letras: TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE CON 00/100 CENTAVOS

Información adicional

Resolución Habilitación DIAN N° 18764022996696 con Prefijo FE desde 1 hasta 5000 con vigencia desde 17/12/2021 hasta 17/12/2022


Enviados - avalconstrucciones20
mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&ogbl#sent
Aplicaciones
YouTube
Maps
Gmail
Lista de lectura
Gmail
in:sent
Redactar
Recibidos 252
Destacados
Pospuestos
Enviados
Borradores 10
Más
Meet
Nueva reunión
Unirte a una reunión
Hangouts
AVAL & CONST
No hay chats recientes
Inicia uno nuevo.
Cualquier momento
Contiene archivos adjuntos
Para
Búsqueda avanzada
1–50 de 127
AVAL-1090382...
Para: Herac219
Solicitud de pasante Catastral - Buenas tardes Ing Hernando Acuña. La presente para solicitar de su recomendación de un estu... 3 feb
Para: Hermes, Yeimy ...
Entrega 7 avalúos del ANT 14, ANT21 Y ANT 24 - Buenas tardes Ing. Hermes Adjunto los avalúos para los predios del ANT 14, A... 24/12/21
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
Para: Hermes, Alexander
Entrega 6 avalúos del ANT 15, ANT16, ANT 17, ANT 18 Y ANT 19 - Buenas tardes Ing. Hermes Adjunto los avalúos para los pred... 21/12/21
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
+2
Para: Hermes, Alexander
Entrega 5 avalúos del ANT 04, ANT13, ANT 22 Y ANT 23 - Buenas tardes Ing. Hermes Adjunto los avalúos para los predios del A... 19/12/21
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
+1
Para: Hermes, Alexander
Entrega 4 avalúos del ANT 10, ANT11 Y ANT 12 - Buenas tardes Ing. Hermes Adjunto los avalúos para los predios del ANT 10, A... 16/12/21
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
Para: Hermes, Alexander
Entrega 3 avalúos del ANT 07, ANT 08 Y ANT09 - Buenas tardes Ing. Hermes Adjunto los avalúos para los predios del ANT 07, A... 16/12/21
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
AVALÚO_PREDI...
Para: Hermes, Alexander
Entrega 2 avalúos del ANT 05 Y ANT06 - Buenas tardes Ing. Hermes Adjunto los avalúos para los predios del ANT 05 Y ANT06. ... 16/12/21

UNIÓN TEMPORAL GESTIÓN INMOBILIARIA ECP 2016
NIT. 901.049.169-6

LA PROFESIONAL EN RECURSOS HUMANOS

CERTIFICA:

Que el (a) señor(a) **LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS,** identificado (a) con C.C. 1.090.382.265 de Cúcuta, Ha laborado con Unión Temporal Gestión Inmobiliaria ECP 2016, mediante un contrato a término a obra o labor, Con los siguientes contratos:

- Desde 09 de agosto de 2018 hasta el 31 de diciembre 2018, desempeñando el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS.** Con una asignación salarial de **$5.370.541**

- desde el 17 de enero de 2019 hasta el 08 de julio, desempeñando el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS.** Con una asignación salarial de **$5.424.247.** Para el contrato de adquisición, administración y disposición de derechos inmobiliarios para ECOPETROL S.A.

Desarrollando las siguientes funciones:

- Realizar, revisar, aprobar; Concepto de valor de terreno, semoviente, mejoras, construcciones, cultivos. Prima de Negocio.
- Revisión de Zonas Homogéneas Físicas Y Geoeconómicas.
- Revisión de valores en campo para concepto de valor de terreno.
- Realización de conceptos judiciales de avalúos por objeción por error grave, aclaración y complementación, respuestas a OPC, apoyo a líderes y elaboración de respuesta a derechos de petición, validación de norma de uso de suelo y solicitud de acuerdo vigentes de ordenamiento territorial y avalúos de refutación.

- Elaboración de presupuesto de obra, revisión del valor mínimo de vivienda de interés prioritario campo de la Cira Infanta OXY.
- Realización de avalúos de servidumbre y comerciales

La anterior se expide a solicitud del interesado a los 09 dias del mes de julio del año 2019

Cordialmente,

SANDRA MILENA CHOLO APERADOR
Profesional en Recursos Humanos

CONTRATO INDIVIDUAL DE TRABAJO

Nombre del Empleador:	CONSORCIO CONSTRUCTOR POB (JV-POB)
NIT.:	900.813.952-0
Nombre del Trabajador:	DARIUSZ ELIAS LÓPEZ ZULBARAN
Nacionalidad:	COLOMBIANO
No. Identificación:	1.090.382.265 DE CÚCUTA
Fecha de Ingreso:	02 DE OCTUBRE DE 2017
Cargo:	COORDINADOR PREDIAL
Salario Mensual:	$ 5.000.000
Periodicidad:	Mensual

Conste por el presente, que entre la suscritos a saber, **SANDRA PATRICIA CHARRY CADENA,** identificada como aparece al pie de sus firma, quien obra en nombre y representación del **CONSORCIO CONSTRUCTOR POB (JV-POB),** identificado con NIT. 900813952-0, un consorcio integrado conjuntamente por la sucursal colombiana de SBI INTERNATIONAL HOLDINGS AG ("SBI"), compañía debidamente constituida y existente bajo las leyes de Suiza, con domicilio comercial registrado en Schaffhausen (Suiza) y SBI COLOMBIA S.A.S ("SBISAS"), compañía debidamente constituida y existente bajo las leyes de Colombia, con domicilio comercial registrado en Bogotá D.C (Colombia) que en adelante se denominará EL EMPLEADOR, por una parte, y por la otra, **DARIUSZ ELIAS LÓPEZ ZULBARAN** de las condiciones arriba indicadas, mayor de edad, y quien se denominará EL TRABAJADOR, hemos celebrado el presente Contrato Individual de Trabajo, contenido dentro de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: EL TRABAJADOR se obliga a incorporar su capacidad normal de trabajo en el desempeño de las funciones propias del cargo especificado en el encabezado del presente contrato, y en las labores similares, conexas, o complementarias del mencionado cargo, de conformidad con las órdenes e instrucciones que para tal fin le imparta EL EMPLEADOR o sus representantes.

EL TRABAJADOR se obliga a no prestar directa o indirectamente servicios laborales a otros empleadores ni a trabajar por cuenta propia en el mismo oficio u actividad económica de EL EMPLEADOR durante la vigencia de este contrato.

C.C. 1.090.382.265

EL TRABAJADOR reconoce y acepta que por comisión o delegación de funciones, además de prestar sus servicios directamente para EL EMPLEADOR, podrá llegar a prestar servicios en favor de terceros, de conformidad con los convenios de colaboración, acuerdos o contratos que EL EMPLEADOR llegare a celebrar para tal fin, sin que ello implique la existencia de una relación laboral adicional o distinta a la regulada por el presente contrato de trabajo o sin que esto implique coexistencia de contratos. Cualquier tipo de servicio que en virtud de la presente cláusula EL TRABAJADOR preste a EL EMPLEADOR, a su matriz, sucursales, filiales, accionistas, y/o vinculadas, se encuentra remunerada por el salario previsto en la Cláusula Segunda del presente contrato y en tal sentido las partes entienden, aceptan y declaran que no hay lugar a remuneración adicional alguna.

En el desempeño de la función contratada, EL TRABAJADOR deberá proceder con extremo cuidado, diligencia y honestidad propios de las personas de bien, en el tiempo y en las condiciones acordadas con EL EMPLEADOR.

SEGUNDA.- SALARIO ORDINARIO.- EL EMPLEADOR, por su parte, pagará a EL TRABAJADOR por la prestación de sus servicios, el salario mensual especificado en el encabezado de este contrato por valor de **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE. ($5.000.000)**, bajo la modalidad de salario ordinario, suma que se cubrirá por mes vencido.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las partes dejan expresa constancia que dentro de este pago se encuentra incluida la remuneración de los descansos dominicales y festivos de que tratan los Capítulos I y II del Título VII del Código Sustantivo del Trabajo. Se aclara y se conviene que en los casos en los que EL TRABAJADOR devengue comisiones o cualquier otra modalidad de salario variable, el 82.5% de dichos ingresos, constituye remuneración ordinaria y el 17.5% restante esta designado a remunerar el descanso en los días dominicales y festivos que tratan los Capítulos I y II del título VII del Código Sustantivo de Trabajo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Las partes convienen que los pagos efectuados a EL TRABAJADOR por concepto de gastos de transporte, elementos de trabajo y otros semejantes realizados en dinero o en especie, en el caso que los hubiese y que no beneficien o enriquezcan a EL TRABAJADOR sino que se destinen al desempeño a cabalidad de sus funciones, no tienen carácter salarial.

PARÁGRAFO TERCERO.- En especial EL EMPLEADOR, durante la vigencia del contrato de trabajo, podrá reconocer a EL TRABAJADOR beneficios, los cuales, las partes expresamente convienen que no serán constitutivos de salario para efectos de prestaciones, vacaciones e indemnizaciones ya que no se otorgan como contraprestación directa del servicio, ni para

beneficio personal de EL TRABAJADOR, ni para enriquecer su patrimonio, sino para desempeñar a cabalidad sus funciones de conformidad con la Ley 789 del 2002, los Artículos 15 y 16 de la Ley 50 de 1990, en concordancia con el Artículo 17 de la Ley 344 de 1.996.

PARÁGRAFO CUARTO.- En consideración a que los beneficios enunciados en el parágrafo anterior de la presente cláusula los reconoce EL EMPLEADOR a su discreción y por mera liberalidad, las partes acuerdan que tales beneficios extralegales pueden ser modificados, suspendidos o cancelados unilateralmente por EL EMPLEADOR en cualquier momento y sin que ello pueda considerarse como una desmejora de las condiciones laborales.

PARÁGRAFO QUINTO.- EL TRABAJADOR autoriza expresamente a EL EMPLEADOR, en concordancia con las leyes laborales vigentes, para descontar del salario las sumas que por concepto de préstamos, deudas y demás valores que llegue a deberle aquel a éste, de acuerdo con las reglas que se fijen para tal efecto. También queda autorizado EL EMPLEADOR para descontar los conceptos antes mencionados, de la liquidación final del contrato de trabajo al momento de la terminación.

TERCERA.- HERRAMIENTAS DE TRABAJO: EL EMPLEADOR podrá entregar a EL TRABAJADOR las siguientes herramientas de trabajo que de conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la Ley 50 de 1990, no constituyen salario toda vez que éstas no se entregan para beneficio de EL TRABAJADOR ni para enriquecer su patrimonio, sino para desempeñar a cabalidad sus funciones.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El uso de las herramientas de trabajo tales como computador, portátiles o de escritorio, teléfono celular, otorgados por EL EMPLEADOR se sujetarán a las políticas de EL EMPLEADOR, las cuales hacen parte integral del presente contrato. Las herramientas de trabajo serán propiedad exclusiva de EL EMPLEADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Como herramienta de trabajo EL TRABAJADOR utiliza equipos de computador, portátiles o de escritorio, con software instalado por EL EMPLEADOR, según inventario que del mismo se hace al momento de la entrega del equipo, o al momento de instalar dentro del mismo nuevo software, según sea el caso. El equipo es de propiedad de EL EMPLEADOR y éste de forma expresa prohíbe a EL TRABAJADOR instalar software por su propia cuenta en el computador de EL EMPLEADOR, entregado a EL TRABAJADOR como herramienta de trabajo, sin autorización escrita de EL EMPLEADOR, previa verificación de las licencias respectivas. EL TRABAJADOR será la única responsable frente al titular de los derechos sobre el software, de la instalación del software que EL TRABAJADOR haya instalado por su propia iniciativa, sin la mencionada autorización previa y por escrito.

Igualmente será responsable ante cualquier autoridad que por cualquier razón llegare a inspeccionar el equipo en uso por parte de EL TRABAJADOR.

PARÁGRAFO TERCERO.- Se entiende que la cuenta de correo electrónico asignada a EL TRABAJADOR es una herramienta de trabajo que debe usarse, exclusivamente, para propósitos laborales y, por lo tanto, la información que circule por ese medio será material clasificado de propiedad de EL EMPLEADOR, siempre que no constituya Datos Personales (según se definen más adelante). EL TRABAJADOR acepta de manera expresa que EL EMPLEADOR audite su cuenta de correo electrónico de manera periódica, conforme se establezca en las políticas sobre el tema o se regule de manera expresa en el presente Contrato.

PARÁGRAFO CUARTO.- Cualquier violación a cualquier de estas obligaciones, aún por primera vez, constituirá falta grave para todos los efectos legales.

CUARTA.- LUGAR DE TRABAJO: EL TRABAJADOR conoce y acepta que en ejecución de este contrato podrán ser modificadas sus funciones y responsabilidades y que su sitio de trabajo será el departamento de Cundinamarca. Las Partes convienen que el lugar asignado para el desarrollo de la labor por parte de EL TRABAJADOR no es de carácter definitivo y que el mismo podrá variar si la materia del trabajo así lo exige o si se presentan razones objetivas que ameriten un cambio, sin que por este solo hecho se pueda considerar como desmejora de las condiciones laborales de EL TRABAJADOR.

QUINTA.- CONFIDENCIALIDAD: EL TRABAJADOR se compromete a no publicar ni divulgar a ningún tercero, y a no utilizar en beneficio propio o de un tercero o en detrimento de EL EMPLEADOR, la Información Confidencial que conozca en virtud del mismo. Esta obligación permanecerá vigente y en efecto durante todo el término del presente contrato y durante cinco (5) años más.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Constituye Información Confidencial, toda información de propiedad de EL EMPLEADOR que no haya sido publicada, en relación con los negocios, finanzas, impuestos, asuntos legales, programas de computador, ventas, formulas, datos, procesos, métodos, artículos de fabricación, maquinaria, aparatos, diseños, materiales de composiciones, productos, ideas, mejoras, inventos, descubrimientos, trabajo experimental o de desarrollo, trabajo en proceso, planos, o cualquier otro material que pertenezca o esté relacionado con la actividad técnica o comercial de EL EMPLEADOR; obtenida por EL TRABAJADOR en reuniones, en correspondencia tanto oficial como no oficial, en conversaciones con la Gerencia y demás personal, mediante consultores externos, mediante miembros de organismos y autoridades gubernamentales, en virtud de

informes oficiales de EL EMPLEADOR y borradores de tales reportes, por reclamos contra EL EMPLEADOR o cualquiera de sus subsidiarias, por información desarrollada o generada por EL EMPLEADOR o de cualquier otra forma.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Al momento de la terminación del presente contrato, EL TRABAJADOR no conservará ni entregará a terceros, sino que devolverá a EL EMPLEADOR todos y cada uno de los planos, dibujos, especificaciones, elementos, notas, libros de notas, memorandos, reportes, estudios, correspondencia y demás documentos y en general todo el material que se relacione con los negocios de EL EMPLEADOR o de terceros sobre la cual EL EMPLEADOR esté obligada a mantener confidencial, y que esté en su poder o bajo su custodia o control.

SEXTA.- PERSONAL DE DIRECCIÓN, CONFIANZA Y MANEJO.- Por razón de las funciones que realiza EL TRABAJADOR y por el hecho de desempeñar un cargo de dirección, confianza y manejo, está excluido de la regulación sobre jornada máxima legal y deberá trabajar el número de horas que sean necesarias para el cabal desempeño de sus funciones, por lo cual no habrá lugar al reconocimiento de horas extras cuando se sobrepase el límite de la jornada máxima legal; esto, sin perjuicio del cumplimiento de los horarios mínimos señaladas por EL EMPLEADOR.

SÉPTIMA.- PERÍODO DE PRUEBA Y TÉRMINO DE DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración **INDEFINIDA** contada a partir de la fecha en la cual se celebra. Sin embargo, habrá lugar a la suspensión o la terminación de él por las causales previstas en el Artículo 51 del Código Sustantivo del Trabajo, modificado por la Ley 50 de 1990 y en los Artículos 6, 7 y 8 del Decreto Legislativo No. 2.351 de 1965, o por la aplicación de las sanciones previstas en el Reglamento de Trabajo de EL EMPLEADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO.- PERIODO DE PRUEBA: Los **DOS (2) PRIMEROS MESES** de ejecución del presente contrato tienen la calidad de PERIODO DE PRUEBA. Durante ellos, cualquiera de las partes puede darlo por terminado, sin previo aviso y sin pago de indemnización alguna. Sin embargo, una vez transcurridos dichos dos (2) meses, se entenderá, para todos los efectos, que el contrato adquiere la calidad de definitivo desde la fecha de ingreso de **EL TRABAJADOR.**

OCTAVA.- JUSTAS CAUSAS DE DESPIDO: Son justas causas para dar por terminado el presente contrato de trabajo, por parte de EL EMPLEADOR, además de las enumeradas en el literal a) del artículo 7º del Decreto Ley 2351 de 1965, las contenidas en el reglamento interno de trabajo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones y/o prohibiciones previstas en el presente contrato, y la comisión de cualquiera de las siguientes faltas que se consideran graves: a) El abandono del trabajo por un (1) día o el abandono del sitio de trabajo sin causa justificada, calificación que le corresponde a EL EMPLEADOR, b) Autorizar

o ejecutar, sin ser de su competencia, actividades que afecten los intereses de EL EMPLEADOR, c) Recibir EL TRABAJADOR más de tres (3) llamados de atención verbales o escritos, referentes a la ejecución y desarrollo de las funciones concernientes al cargo para el cual fue contratado, d) La no asistencia puntual al trabajo sin excusa suficiente a juicio de EL EMPLEADOR, por dos (2) veces de un mismo mes calendario, e) la no asistencia al trabajo por un (1) día o la inasistencia al sitio de trabajo sin causa justificada, calificación que le corresponde a EL EMPLEADOR, salvo fuerza mayor, f) la ejecución por parte de EL TRABAJADOR de labores remuneradas al servicio de terceros sin autorización de EL EMPLEADOR, g) recibir EL TRABAJADOR más de tres (3) llamados de atención verbales o escritos, referentes a la ejecución y desarrollo de las funciones concernientes al cargo para el cual fue contratado, h) atender durante la jornada de trabajo asuntos u ocupaciones distintos a los que EL EMPLEADOR le encomiende, i) incurrir en pérdida deliberada o injustificada de tiempo, j) ceder total o parcialmente a terceros la ejecución de las obligaciones derivadas de este contrato, k) la revelación de secretos y datos reservados de EL EMPLEADOR, de conformidad con lo dispuesto en el presente contrato, l) usar software para el cual EL EMPLEADOR no cuenta con la respectiva licencia de funcionamiento, m) utilizar los equipos, herramientas y elementos de trabajo de EL EMPLEADOR para su uso personal, así como utilizar el correo electrónico dispuesto por EL EMPLEADOR para fines diferentes a aquel para el cual le fue dotado a EL TRABAJADOR o contraviniendo las políticas o directrices establecidas sobre el uso del mismo, n) las repetidas desavenencias con sus compañeros de trabajo, así como incurrir en conductas que provoquen agresión, desavenencia, injuria, falta de respeto o ultraje físico, verbal o moral para con superiores jerárquicos, compañeros de trabajo, clientes o usuarios, o) el hecho de que EL TRABAJADOR llegue embriagado al trabajo o baja el efecto de sustancias psicoactiva, o ingiera bebidas embriagantes o alucinantes en el sitio de trabajo, aun por primera vez, p) engañar a EL EMPLEADOR con relación al uso y/o justificación de incapacidades, permisos, licencias, utilización de créditos o anticipos de cesantía, q) tolerar el incumplimiento de las políticas, normas de seguridad y/o control por parte de sus colaboradores o de aquellos empleados a quienes en ejercicio de sus funciones debe controlar, r) negarse a cumplir órdenes que en cumplimiento de sus funciones le imparta un superior jerárquico, s) el hecho de que EL TRABAJADOR abandone el sitio de trabajo sin el permiso de sus superiores, t) autorizar o ejecutar, sin ser de su competencia, actividades que afecten los intereses de EL EMPLEADOR, u) negociar los productos de propiedad de EL EMPLEADOR o utilizarlos con intención personal de lucro, v) aceptar regalos, comisiones, donaciones, atenciones, dádivas o préstamos de dinero de los proveedores, contratistas, clientes o usuarios de EL EMPLEADOR, a menos que éste lo autorice expresamente, w) utilizar el buen nombre de EL EMPLEADOR o valerse de las labores encomendadas por éste, para emprender, respaldar o acreditar negocios o actividades comerciales de EL TRABAJADOR o de terceros, y x)

presentar cuentas de gastos ficticias o reportar como cumplidas visitas o tareas no efectuadas y en general, no ser veraz en su relación con EL EMPLEADOR.

NOVENA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL TRABAJADOR: Además de las obligaciones previstas en la ley, en los reglamentos internos y en las cláusulas de este contrato, EL TRABAJADOR se compromete a cumplir las siguientes obligaciones especiales: a) Guardar rigurosa moral y buen trato para con sus superiores, compañeros de trabajo y para con el público en general. b) Abstenerse de propiciar serias desavenencias con sus compañeros de labores. c) Cuidar su presentación personal dentro de las normas de pulcritud y el decoro, conforme a los requerimientos de su cargo. d) Dar aviso a EL EMPLEADOR cuando por cualquier circunstancia no pudiera asistir al trabajo. e) Desempeñar personalmente las labores asignadas, observando en el cumplimiento de éstas, el cuidado y diligencia necesarios, incorporando toda su capacidad de trabajo en el desempeño de las mismas y conservando rigurosamente en sus actos y conductas los principios de veracidad y de lealtad hacia EL EMPLEADOR, sus superiores, compañeros de trabajo y para con el público en general. f) Mantener completa armonía con sus compañeros de trabajo en el desarrollo de sus funciones y en las relaciones personales. g) Cuidar su presentación personal dentro de las normas de pulcritud y el decoro, conforme a los requerimientos de su cargo. h) dar aviso a EL EMPLEADOR cuando por cualquier circunstancia no pudiera asistir al trabajo. i) comunicar oportunamente a EL EMPLEADOR las observaciones que estime convenientes para evitarle daños o perjuicios y sobre cualquier irregularidad que observe u ocurra dentro del desempeño de sus funciones y que pueda tener interés para EL EMPLEADOR, ya se relacione o no directa o indirectamente con las funciones asignadas y con los deberes propios de su cargo. j) abstenerse de ejecutar actividades de competencia desleal que atente contra EL EMPLEADOR. k) mantener actualizados los datos necesarios a fin de que EL EMPLEADOR le pueda hacer llegar cualquier clase de correspondencia durante la vigencia o a la terminación de su contrato de trabajo. Por este motivo, la dirección de su residencia, teléfono de su residencia, número de celular, etc., deberán permanecer debidamente actualizados. El incumplimiento a lo anterior, exime a EL EMPLEADOR de toda responsabilidad derivada de la especial regulación contemplada en la Ley 789 de 2002, al igual que las normas concordantes de la Legislación Laboral vigente. l) mantenerse permanentemente actualizado sobre toda información que guarde relación con su cargo, prestando especial atención a aquella suministrada por EL EMPLEADOR a través de diferentes medios, tales como: carteleras, sistemas electrónicos, audiovisuales, boletines, manuales y demás medios de comunicación. m) laborar en horarios diferentes al inicialmente pactado cuando EL EMPLEADOR así lo requiera. n) prestar sus servicios personalmente en el lugar del territorio de la República de Colombia que indicare EL EMPLEADOR, y excepcionalmente fuera de dicho territorio cuando las necesidades del servicio así lo exigieren. o) abstenerse de realizar labores que afecten su salud u ocasionen

desgaste a su organismo en forma tal que le impidan prestar adecuadamente el servicio contratado. p) conocer y someterse a todas las políticas y medidas de seguridad y control que establezca EL EMPLEADOR para la buena y segura marcha del negocio. q) Utilizar de manera racional los beneficios y servicios que le sean otorgados por EL EMPLEADOR. r) responder ante EL EMPLEADOR por cualquier perjuicio que éste pueda recibir como consecuencia de su proceder negligente o imprudente o por incumplimiento de sus deberes y obligaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta cláusula, por una sola vez será considerado como violación grave para todos los efectos legales, en especial para el preaviso en el numeral 6º del literal a) del artículo 7º del Decreto 2351 de 1965.

DÉCIMA.- INVENCIONES Y DESCUBRIMIENTOS: Es expresamente entendido por EL TRABAJADOR que cualquier derecho patrimonial o de explotación derivado de toda obra o en general de cualquier invención o creación intelectual realizada u originada en desarrollo de su relación laboral es de propiedad exclusiva de EL EMPLEADOR, y sobre ellas EL EMPLEADOR sólo deberá sujetar su actuación al reconocimiento del nombre del autor o inventor, conforme con lo establecido en las normas pertinentes. Si EL TRABAJADOR crea o participa en la creación de propiedad intelectual en el ejercicio de sus actividades o en razón a sus obligaciones contractuales, EL TRABAJADOR se compromete a no reclamar ningún pago especial por dicha propiedad intelectual. EL TRABAJADOR adquiere la obligación de hacer la cesión del título a EL EMPLEADOR, de conformidad con los artículos 29 y 30 de la ley 1450 de 2011.

DÉCIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN DATOS PERSONALES: EL TRABAJADOR autoriza de manera previa, expresa e informada a EL EMPLEADOR para que, directamente o a través de sus empleados, consultores, asesores y/o terceros encargados a tal efecto, realice cualquier operación o conjunto de operaciones tales como la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, transferencia y transmisión (el "Tratamiento") de sus datos personales, entendidos como cualquier información vinculada o que pueda asociarse a EL TRABAJADOR (los "Datos Personales"), lo cual incluye pero no se limita a datos de contacto, información financiera, datos sensibles (por ejemplo información médica y datos biométricos) e información profesional. La presente autorización se otorga para el cumplimiento de los fines empresariales de EL EMPLEADOR, que incluyen pero no se limitan al cumplimiento de obligaciones legales o contractuales de EL EMPLEADOR con terceros; la debida ejecución de este Contrato; el cumplimiento de las políticas internas de EL EMPLEADOR, incluyendo la Política de Tratamiento de la Información de EL EMPLEADOR (la "Política"); la verificación del cumplimiento de las obligaciones de EL TRABAJADOR; la administración de sus sistemas de

información y comunicaciones, y la generación de copias y archivos de seguridad de la información en los equipos proporcionados por EL EMPLEADOR. EL TRABAJADOR declara que acepta, autoriza, entiende y conoce el carácter facultativo de entregar o no a EL EMPLEADOR sus Datos Personales de carácter sensible. EL TRABAJADOR declara que acepta, autoriza, entiende y conoce que para el cumplimiento de los fines acá descritos y realizar las validaciones pertinentes para su vinculación laboral, EL EMPLEADOR, directa o indirectamente, podrá recolectar y someter a Tratamiento Datos Personales y Datos Personales de carácter sensible de EL TRABAJADOR (por ejemplo información médica y datos biométricos), mediante la práctica de visitas domiciliarias, estudios de antecedentes, pruebas de polígrafo y/o exámenes médicos, entre otras.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL TRABAJADOR autoriza de manera previa, expresa e informada a EL EMPLEADOR para transferir y/o transmitir los Datos Personales o permitir el acceso a éstos a terceros ubicados en Colombia o en el exterior, para el cumplimiento de los mismos fines de EL EMPLEADOR, incluso a países que no proporcionen niveles adecuados de protección de datos. EL TRABAJADOR declara que acepta, autoriza, entiende y conoce que el Tratamiento efectuado por fuera del territorio colombiano puede regirse por leyes extranjeras. EL TRABAJADOR declara que acepta, autoriza, entiende y conoce que ha sido informada de los derechos que le asisten en su calidad de titular de Datos Personales, entre los que se encuentran los siguientes: (i) conocer, actualizar, suprimir y rectificar sus Datos Personales frente a EL EMPLEADOR o quienes por cuenta de éste realicen el Tratamiento; (ii) solicitar prueba de la autorización otorgada a EL EMPLEADOR, salvo cuando la ley no lo requiera; (iii) previa solicitud, ser informada sobre el uso que se ha dado a sus Datos Personales por EL EMPLEADOR o quienes por cuenta de éste realicen el Tratamiento; (iv) presentar ante las autoridades competente quejas por violaciones al régimen legal colombiano de protección de datos personales; (v) revocar la presente autorización y/o solicitar la supresión de sus Datos Personales, y (vi) acceder en forma gratuita a sus Datos Personales que hayan sido objeto de Tratamiento. EL TRABAJADOR declara que acepta, autoriza, entiende y conoce que la revocación de la presente autorización y la supresión de sus Datos Personales sólo procederá en la medida en que no exista una obligación legal o contractual de permanecer en la respectiva base de datos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por medio del presente Contrato, EL TRABAJADOR declara, garantiza y representa lo siguiente:

a) Que conoce y entiende la Política, pues ha tenido oportunidad de consultarla y estudiarla detenidamente.
b) Que conoce y entiende que el responsable del Tratamiento será EL EMPLEADOR.

c) Que conoce y entiende los procedimientos y las formas con que cuenta para el ejercicio de los derechos que le asisten como titular de los Datos Personales, tal como éstos se establecen y describen en la Política.
d) Que conoce y entiende que cualquier solicitud, reclamo, consulta o inquietud debe dirigirse a Recursos Humanos, con arreglo a los términos y formas señalados en la Política.
e) Que EL EMPLEADOR, en cumplimento de lo establecido en la normativa de protección de datos personales, particularmente de la Ley 1581 de 2012 y del Decreto 1377 de 2013, le ha informado del carácter facultativo de las respuestas a las preguntas sobre Datos Personales de carácter sensible o sobre Datos Personales de niñas, niños y adolescentes.
f) Que la presente autorización comprende el Tratamiento de sus Datos Personales a futuro y el que hubiere efectuado antes de la suscripción del presente Contrato, situación que se entiende ratificada por este medio.
g) Que si bien EL EMPLEADOR cuenta con una infraestructura tecnológica sólida y confiable, existen circunstancias inherentes al Tratamiento que expondrán los Datos Personales a ciertos riesgos, lo cual incluye pero no se limita a riesgos de seguridad, riesgos de virus, riesgos de corrupción y caídas del servicios, entre otros.
h) Que EL EMPLEADOR podrá monitorear de manera rutinaria cualquier equipo, herramienta tecnológica o cualquier herramienta de trabajo asignada al TRABAJADOR, sin que EL TRABAJADOR pueda alegar la inviolabilidad de sus comunicaciones o el uso no autorizado de sus Datos Personales. Este monitoreo deberá hacerse de acuerdo a los propósitos del EMPLEADOR, conforme a lo establecido en el presente Contrato

DÉCIMA SEGUNDA.- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: En consideración a que toda liquidación y pago de salarios y compensación en dinero de las vacaciones exige varios días para obtener los datos necesarios e informes y así mismo, implica su revisión, hacer y aprobar la liquidación definitiva y girar los cheques correspondientes, etc., y en algunos casos es necesario hacer la entrega del cargo mediante acta, las partes de común acuerdo convienen en fijar un plazo máximo de diez (10) días, que se consideran razonables para estos efectos, plazo que se contará a partir de la fecha de terminación del presente contrato. Dentro de este plazo **EL EMPLEADOR** podrá liquidar y pagar los salarios, prestaciones sociales y/o la compensación de las vacaciones a que tuviere derecho **EL TRABAJADOR** sin que por ello incurra en mora de ninguna naturaleza ni quede obligada a pagar la indemnización moratoria contemplada en el artículo 65 del Código de Sustantivo del Trabajo.

DÉCIMA TERCERA.- AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD FRENTE A LA ANI: Teniendo en cuenta que el presente contrato de trabajo podría llegar a tener como propósito, directa o

indirectamente, la ejecución del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 002 DE 2014, suscrito entre la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) y el concesionario PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S., las partes expresamente convienen y reconocen que la ANI no asume, ni tendrá ningún tipo de responsabilidad en relación con las obligaciones derivadas de este contrato de trabajo.

DÉCIMA CUARTA.- ACUERDO ÚNICO: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones distintas al presente contrato, el cual ha sido redactado de acuerdo a la ley y el reglamento interno de trabajo, y constituye su acuerdo, sustituyendo en todas sus partes cualquier otro contrato verbal o escrito que rigiera con antelación a la firma y ejecución de éste. En consecuencia, toda modificación del salario u otra estipulación sustancial que acuerden las partes, se hará constar a continuación de su texto, bajo la firma de los contratantes o por medio de correspondencia cruzada entre ellas.

En fe de lo expuesto se firma ante testigos, en la ciudad de Bogotá **EL DOS (02) DE OCTUBRE DEL AÑO 2017**, en dos (2) ejemplares del mismo valor y contenido, uno (1) para EL EMPLEADOR, otro que se entrega a EL TRABAJADOR.

EL EMPLEADOR

SANDRA CHARRY
C.C 1.014.177.879

EL TRABAJADOR

DARIUSZ ELIAS LÓPEZ ZULBARAN
CC. 1.090.382.265 DE CÚCUTA.

CJV - POB
Consorcio Constructor POB

Bogota D.C 12 de febrero de 2018

CONSORCIO CONSTRUCTOR POB (JV-POB)
900.813.952-0

CERTIFICA QUE:

El señor(a) **Dariusz Elias Lopez Zulbaran** identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No.**1090382265** , labora para nuestra compañía desde el **2 de octubre de 2017** , con un contrato a **Termino indefinido** desempeñando el cargo de **Coordinador predial** con un salario de: **cinco millones de** pesos m/cte. ($5.000.000,00) .

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los **doce (12) Dias** del mes de **Febrero** del año **2.018 .**

Atentamente.

Sandra Charry.

Sandra Charry
Jefe de Talento Humano

Copia: /Recursos Humanos
E: JJP
R: SC
A: GG

Impreso por Sajar

Impreso el 12/02/2018- 12:34

CJV - POB
Consorcio Constructor POB

Bogota D.C 21 de febrero de 2018

CONSORCIO CONSTRUCTOR POB (JV-POB)
900.813.952-0

CERTIFICA QUE:

El señor(a) **Dariusz Elias Lopez Zulbaran** identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No.**1090382265** , laboro para nuestra compañía desde el **2 de octubre de 2017 hasta el 20 de febrero de 2018** , con un contrato a **Termino indefinido** desempeñando el cargo de **Coordinador predial.**

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los **veintiuno (21)** Dias del mes de **Febrero** del año **2,018 .**

Atentamente

CONSORCIO
CONSTRUCTOR POB
Gestión Humana
NIT. 900.813.952-0

Sandra Charry
Jefe de Talento Humano

Copia: /Recursos Humanos
E: JJP
R: SC
A: GG

GEOCOL CONSULTORES S.A.
NIT: 800.172.871-8
CALLE 142 No 20-51
TEL: 2141666
BOGOTA D.C.

FECHA ELABORACIÓN ODS
29/08/2019
ACTIVIDAD REMBOLSABLE
NO

NUMERO DE CONTRATO	NUMERO ORDEN DE SERVICIO	CENTRO DE COSTOS
N/A	ODS-196-19	GEO-011--18-127-OTR

NOMBRE CENTRO DE COSTOS/NOMBRE DE PROYECTO
Contrato de prestación de servicios para la Gestión predial para el desarrollo del proyecto STR 06-2016 Refuerzo eléctrico de la Guajira: Líneas Riohacha - Maicao 110 kV y Riohacha - Cuestecitas 110kV en el departamento de La Guajira.

*NOTA: LOS DATOS EN **ROJO** DEBEN APARECER EN TODAS LAS FACTURAS/CUENTAS DE COBRO*

CONTRATISTA

NOMBRE CONTRATISTA:	AVAL & CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT o RUT	901.302.425-1
DIRECCIÓN Y CIUDAD:	CALLE 88A #21-75 CASA 139, BOGOTÁ
TELEFONO Y/O FAX:	3125451758 - 6236241
NOMBRE CONTACTO:	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
CORREO:	dariuszlop24@gmail.com

DESCRIPCIÓN SERVICIO

GENERAL:	AVALÚOS DE SERVIDUMBRES PROYECTO GESTIÓN PREDIAL		
DURACIÓN:	9 MESES	***LUGAR DE EJECUCIÓN:***	RIOHACHA Y BOGOTÁ
FECHA INICIO:	02/09/2019	***FECHA FINALIZACION:***	02/06/2020

DETALLES ACTIVIDAD:

Actividad	Producto a entregar	Valor 1-10	Valor 11-30	Valor > 31
Revision de informes de avalúos	oficio con observaciones, con justificacion en el marco normativo para avaluos de intangible Especiales (servidumbre).	$ 300.000	$ 150.000	$ 120.000
Aclaracion y complementación	Se entrega oficio, que servira como prueba para contestar la objeciones al avalúo presentado por la contraparte.	$ 500.000	$ 250.000	$ 200.000
Objecion por error Grave	Se entrega oficio, que servira como prueba para contestar la objeciones al avalúo presentado por la contraparte.	$ 500.000	$ 250.000	$ 200.000
Avalúo Intagible Especiales (Servidumbre)	Se entrega informe de avalúo, con todo el marco normativo para este tipo de avalúos de servidumbre	$ 1.700.000	$ 1.000.000	$ 900.000
Avalúo de refutacion.	Se entrega informe de avalúo, con todo el marco normativo para este tipo de avalúos de servidumbre	$ 1.700.000	$ 1.000.000	$ 900.000
Asistencia judicial, cada vez que se solicite el acompañamiento.	Sustentacion del informe de avalúo, constestacion a las preguntas del abogado por la contraparte y juez, apoyo al abogado del proceso para que formule las preguntas al avalúador de la contraparte.	$ 700.000	$ 350.000	$ 350.000

Los valores indicados en la tabla están sin IVA.

Nota: Los valores señalados están de acuerdo al requerimiento y se dará inicio una vez se cuenta con la totalidad de los insumos necesarios para realizar la inspección a los inmuebles.

LOS PAGOS SE REALIZARÁN CON BASE A LO EFECTIVAMENTE EJECUTADO

ENTREGABLES:

VALOR NETO:	**SUJETO A ACTIVIDAD REALIZADA Y PRODUCTO A ENTREGAR**	***DESCUENTOS:***	
IVA*:		***VALOR TOTAL:***	**SUJETO A ACTIVIDAD REALIZADA Y PRODUCTO A ENTREGAR**

* IVA: 19%. Persona jurídica; RETENCIONES: según aplique.

FORMA DE PAGO:

Evento o fecha a partir de la cual el CONTRATISTA puede presentar factura**	%	Valor de factura o cuenta de cobro
Anticipo	**N/A**	**N/A**
A satisfacción de Geocol	**100%**	**SUJETO A ACTIVIDAD REALIZADA Y PRODUCTO A ENTREGAR**

DATOS CONTACTO GEOCOL

COORDINADOR PROYECTO	OSCAR AUGUSTO MUÑOZ HENAO		
CORREO ELECTRONICO	oscar.munoz@geocol.com.co	***TELEFONO:***	(+57 1) 214 1666

CONDICIONES ADICIONALES:

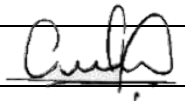
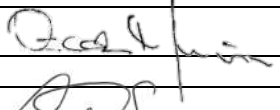
EL CONTRATISTA se obliga para con la compañía a ejecutar todas las actividades objeto del contrato. En el caso en que se presente una interrupción o suspensión por parte del cliente de Geocol, esta misma ODS será suspendida y se pagará lo realmente ejecutado a la fecha. El valor total se pagará cuando se ejecuten todas las actividades una vez se reactive el proyecto.

Para dar inicio a la prestación del servicio el CONTRATISTA debe entregar planillas de seguridad social sobre el 40% del valor total del contrato, si este se divide en varios meses realizar el pago entre los primeros 5 días de cada mes según corresponda. **(No aplica para persona jurídica)**
El CONTRATISTA debe dar cumplimiento a lo establecido en Guía General para Contratistas y Proveedores, la cual hace parte de la presente Orden de servicios.

El CONTRATISTA se obliga para con la compañía a ejecutar bajo su exclusivo riesgo y como persona natural o jurídica independiente, con plena autonomía administrativa, técnica y directiva y utilizando sus propios medios, las labores descritas en este documento.

** El CONTRATISTA deberá presentar la factura únicamente en la recepción de Geocol Consultores S.A los días lunes, martes y jueves de 8 am a 12 m. Los pagos se encontrarán sujetos a la entrega de los informes finales aprobados por parte de Geocol Consultores S.A.; así mismo estarán sujetos a la entrega de las legalizaciones realizadas en el marco del tiempo establecidos por Geocol Consultores S.A. El pago de la factura se realizá trascurridos 30 días después de la aprobación por parte del coordinador o líder del proyecto.
GEOCOL revisará cada factura y le efectuará observaciones (si hubiere lugar a ello) por escrito, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la radicación de aquella. En caso de que no formulare observaciones dentro de dicho plazo, la factura se entenderá aceptada.
1. El contratista deberá acatar o justificar los requerimientos realizados por Geocol Consultores S.A durante el aseguramiento del entregable, previo a la radicación ante la Autoridad Ambiental Competente.
2. El contratista no podrá radicar directamente los estudios contratados a las Autoridades Ambientales Competentes, sin la previa autorización de Geocol Consultores S.A.
3. El contratista deberá atender los requerimientos de información adicional que determine la Autoridad Ambiental, siempre y cuando éstos recaigan en inconsistencias, falencias o carentes, de la información presentada por el mismo.
4. El contratista deberá asistir a la visita de seguimiento, o delegar al personal competente e idóneo para tal fin, teniendo claro que los gastos operativos y honorarios serán asumidos por Geocol Consultores S.A.
5. En el caso de que el oferente sea contratado para la ejecución de estudios bióticos, éste deberá dar cumplimiento estricto a lo establecido en el permiso de Colecta de Geocol Consultores S.A. Resolución 00774 del 6 de julio de 2017; en cuanto a lo establecido en el Artículo 2. Numeral 1, y 2.; ARTICULO 3, Numerales 2, 3, 4, 7 y 8.

FIRMA DE RESPONSABLES

RESPONSABLE	***NOMBRE***	***FECHA***	***FIRMA***
RESPONSABLE ADMINISTRATIVO:	**CAROLINA CASTILLO SALAZAR**	29/08/2019	
RESPONSABLE TÉCNICO:	**OSCAR AUGUSTO MUÑOZ HENAO**	29/08/2019	
CONTRATISTA:	**AVAL & CONSTRUCCIONES S.A.S.**	29/08/2019	

GEOCOL CONSULTORES S.A.

GERENCIA ADMINISTRATIVA
CERTIFICACIÓN DE SERVICIOS

Por medio de la presente se hace constar que la empresa **AVAL & CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con **NIT 901.302.425-1**, prestó sus servicios, de acuerdo a la Orden de servicio mencionada a continuación:

ODS-196-19: Servicios para la gestión predial, avalúos en Intangibles Especiales (servidumbres), y asesoría en la prueba pericial (revisión de informes de avalúos, aclaración y complementación, objeción por error grave, refutación) PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO STR 06-2016 REFUERZO ELÉCTRICO DE LA GUAJIRA: LÍNEAS RIOHACHA - MAICAO 110 KV Y RIOHACHA - CUESTECITAS 110KV EN EL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

Fecha de ejecución del contrato; 29 de agosto del 2019 al 31 de diciembre del 2020.

Valor ejecutado $64.546.000,00 (Sesenta y cuatro millones Quinientos Cuarenta y Seis Mil Pesos/mcte).

El presente certificado se expide a los 08 días del mes de marzo de 2021.

Cordialmente,

CAROLINA CASTILLO SALAZAR
COORDINADORA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

CLASE DE CONTRATO	NUMERO DE CONTRATO
DE PRESTACION DE SERVICIOS	

CONTRATISTA	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
REPRESENTANTE LEGAL	
DATOS CONSTITUCIÓN	
IDENTIFICACIÓN	CC 1090382265
DIRECCIÓN	Carrera 58 D No. 24-48 Apto. 606 Conjunto Lausana
TELEFONO	3125451766 -8938304

ESTIPULACIONES CONTRACTUALES

1)OBJETO

"Prestar los servicios profesionales a la Subdirección de Recolección, Barrido, y Limpieza – RBL, para brindar apoyo a la supervisión en el seguimiento, revisión, verificación, y control en las actividades relacionadas con los aspectos técnicos y operativos de la prestación del servicio de aseo para los componentes ordinarios y/o hospitalarios de la ciudad, apoyando actividades de oficina y de campo de los servicios enmarcados en dicho componente, con el fin de asegurar la prestación eficiente del servicio".

2)VALOR

Veintitres Millones Quinientos Sesenta Y Nueve Mil Pesos Moneda Corriente($23.569.000.00)

3)FORMA DE PAGO

La UAESP pagará al contratista el valor del presente contrato en pagos mensuales equivalentes a TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL M/Cte. ($ 3.626.000). Cada uno de estos pagos, previa presentación del informe mensual de actividades del CONTRATISTA en físico y digital, certificación de cumplimiento emitida por el supervisor del contrato y copia de la planilla de pago de aportes al sistema de Seguridad Social, en proporción al valor mensual del contrato.
Para el último pago se requiere el informe mensual de actividades del CONTRATISTA en donde se evidence el cumplimiento de cada una de las obligaciones contractuales en físico y en digital, certificación de cumplimiento emitida por el supervisor del contrato y copia de la planilla de pago de aportes al sistema de Seguridad Social, en proporción al valor mensual del contrato. No se hacen anticipos.
Los pagos se efectuarán a través del sistema SAP en la cuenta de ahorros o corriente de la entidad financiera que indique el contratista, de la cual sea titular éste. Sin perjuicio de lo anterior queda entendido que la forma de pago supone la prestación real y efectiva de la contraprestación pactada.

4)PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución será de 6 Mes (es) y quince (15) días, contados a partir de la suscripción del acta de iniciación u orden de ejecución, previa aprobación de la garantía única y expedición del registro presupuestal.

5)VIGENCIA DEL CONTRATO	Se entiende como vigencia el plazo de ejecución.		
6)CODIGO PRESUPUESTAL	3-3-1-14-02-21-0584-204 204 - Gestión integral de residuos sólidos para el Distrito Capital y la región	No. CDP	907 del 05 de junio de 2015
7)LIQUIDACION	El presente contrato es de Tracto Sucesivo	Procede la liquidación	NO

8)GARANTÍA ÚNICA

EL CONTRATISTA se obliga a constituir a favor de BOGOTÁ, D.C., UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS con NIT 900.126.860-4, una Garantía Única que ampare:

CALIDAD: por un valor equivalente al 20% del valor del contrato y una vigencia igual a la duración y un (1) mes más.	X
CUMPLIMIENTO: por un valor equivalente al 20% del valor del contrato y una vigencia igual a la duración y un (1) mes más.	X

9) SUPERVISION	RODRIGUEZ URUEÑA CARLOS RAMON-SUBDIRECTOR DE RECOLECCIÓN, BARRIDO Y LIMPIEZA
ESTIPULACIONES CONTRACTUALES ADICIONALES	Se aplican y hacen parte del presente contrato, las estipulaciones consignadas en el anverso de este documento, en consideración a su naturaleza y régimen legal.

10) DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO: Hacen parte del presente contrato todos los documentos expedidos en las etapas precontractual, contractual y en la liquidación del mismo cuando haya lugar a ella.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

1. 1. Realizar visitas administrativas y de campo en las zonas que se requiera y presentar los informes correspondientes.
   Realizar visitas administrativas y de campo en las zonas que se requiera y presentar los informes correspondientes.
   1. Realizar visitas administrativas y de campo en las zonas que se requiera y presentar los informes correspondientes.
2. Proyectar y dar respuesta a las comunicaciones relacionadas con los aspectos Técnicos de la Prestación de Servicio Público de Aseo que le sean solicitados y los a los demás documentos que le sean asignados por el supervisor.
3. Consolidar y realizar análisis de las cifras relacionadas con la prestación del servicio en las zonas asignadas.
4. Realizar el informe de supervisión y control de la prestación del servicio para las zonas asignadas.
5. Apoyar la elaboración de informes y atención de reuniones relacionadas con aspectos técnicos de la prestación del servicio, incluida la reunión técnico operativo del operador de la zona asignada.

6. Realizar seguimiento del contrato de interventoría 159 de 2014 suscrito con Inter capital o el que la Unidad suscriba.
7. Participar en los temas relacionados con calidad correspondientes a formatos, procesos y procedimientos relacionados con las funciones de la Subdirección de RBL
8. Las demás actividades que le sean asignadas por el supervisor del contrato

TRABAJOS A ENTREGAR Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR		
No.	Resultado	Volumen
1	Informe mensual que contenga la relación de todas las actividades desarrolladas.	7
2	Informes técnicos de visitas administrativas y de campo, relacionando las observaciones para los prestadores y operadores del servicio y las acciones preventivas, correctivas y de mejora implementadas o recomendadas.	7
3	Informe mensual de Supervisión y Control de la zona asignada en el componente técnico operativo que contenga el análisis y recomendaciones sobre la prestación del servicio público de aseo en el área asignada.	7
4	Informe Final consolidado de Actividades.	1

CONSIDERACIONES

ESTIPULACIONES CONTRACTUALES ADICIONALES

11) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: 1) Dar cumplimiento a las obligaciones que se encuentran a su cargo dentro del contrato y a la propuesta presentada. 2) Acatar la Constitución, la ley, las normas legales y procedimentales vigentes que apliquen a este contrato, en especial aquellas referidas a su celebración, ejecución y liquidación.3) Atender el servicio contratado en forma oportuna. 4) Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le entregue la copia del contrato y las instrucciones para su legalización, deberá constituir las garantías pactadas en el presente contrato y realizar la publicación, si hay lugar a ello. 5) Dar cumplimiento a las obligaciones con el Sistema General de Seguridad Social en salud, pensiones y aportes parafiscales, cuando haya lugar, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido en las normas legales vigentes. 6) Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al interventor del contrato. 7) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la UAESP por conducto de los supervisores y/o interventores del contrato.8) Responder por la conservación, el uso adecuado, deterioro o pérdida de los documentos que le sean entregados por la entidad para la prestación del servicio. Dichos bienes deberán ser devueltos a la UNIDAD una vez termine el contrato en perfecto estado de funcionamiento, salvo el desgaste por el uso normal de los mismos. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial, disciplinaria o penal a que haya lugar. El contratista deberá contar, para el desarrollo del objeto contractual con un equipo de computo portatil que este habilitado para conexiones a redes fijas e inalámbricas. El contratista solamente podrá tener instalado en dicho equipo de computo software adquirido legalmente. El contratista será responsable por cualquier daño o perjuicio que cause a la unidad por la utilización de software que no haya sido adquirido legalmente. 9) Cumplir y aplicar los lineamientos y directrices establecidos en el Sistema Integrado de Gestión de la Unidad, con relación a los subsistemas que vayan siendo objeto de adopción. 10) En caso de contar con formación y/o capacitación como auditor de sistemas de gestión de calidad, el contratista deberá participar en las auditorías que programe la unidad, previo requerimiento que realizara el supervisor del contrato. 11) En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto. 12) OBLIGACIONES DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS - UAESP: 1) Pagar en la forma establecida en la cláusula Forma de Pago las facturas presentadas por el Contratista. 2) Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte. 13) OBLIGACIONES DEL INTERVENTOR Y/O SUPERVISOR: 1) Proyectar y suscribir el acta de liquidación del contrato, cuando a ello haya lugar. 2) Verificar el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003, 1122 de 2007, 1150 de 2007, y demás normas concordantes, o aquellas que las sustituyan modifiquen y adicionen. 3) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en los Estudios Previos y/o Especificaciones Esenciales del contrato o pliego de condiciones, según corresponda. 4) En general todas las que se desprendan del ejercicio de la interventoría. PARÁGRAFO: El interventor y/o supervisor designado podrá ser sustituido temporalmente o de manera definitiva, mediante oficio del Director o Jefe de Oficina del área de origen del contrato. 14) EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: El presente contrato no genera relación laboral, en consecuencia el Contratista actúa de manera independiente y con total autonomía técnica y administrativa, sin ningún tipo de subordinación con La UAESP, por lo tanto, no da lugar al reconocimiento y pago de prestaciones sociales y solo tendrá derecho a los honorarios expresamente convenidos en el presente Contrato. PARAGRAFO: SEGURIDAD SOCIAL: El CONTRATISTA se obliga a realizar los aportes al Sistema de Seguridad Social en Salud y al Fondo de Pensiones teniendo en cuenta lo establecido por la Ley 797 de 2003, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y aquellas que las complementen, adicionen o sustituyan, para lo cual deberá anexar en los informes que presente, copia simple del comprobante de pago de dichos aportes. 15) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: El CONTRATISTA declara bajo la gravedad del juramento, el cual se entiende prestado con la firma del presente contrato, que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad y/o incompatibilidad previstas en la Ley. 16) CLÁUSULA DE INDEMNIDAD: El CONTRATISTA deberá mantener indemne a la entidad respecto de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del CONTRATISTA. En consecuencia el CONTRATISTA asumirá totalmente cualquier reclamación y pago de perjuicios que promueva un tercero contra la UNIDAD o cualquiera de sus funcionarios. 17) EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL: Toda vez que el CONTRATISTA desarrollará el objeto del presente contrato con autonomía técnica y administrativa, queda entendido que no existe ninguna vinculación laboral entre la UNIDAD y el CONTRATISTA. 18) ACUERDO ESPECIAL: Serán causales de terminación de este contrato: 1) La expiración del plazo pactado. 2) El mutuo acuerdo entre las partes, caso en el cual, la parte interesada en la terminación deberá presentar con antelación la solicitud correspondiente. 3) La imposibilidad técnica, administrativa o legal debidamente sustentada para continuar con la ejecución del contrato. 4) El acaecimiento de circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor que impidan la continuidad del contrato. 5) En caso de que el CONTRATISTA se encuentre incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad. PARÁGRAFO ÚNICO: Las partes acuerdan que el presente contrato incluye las causales de terminación, interpretación y modificación unilaterales, de conformidad a las leyes nacionales y de caducidad previstas en la Ley 80 de 1993. Igualmente en cuanto a su liquidación, adición, cesiones y responsabilidad, este contrato se rige por la citada ley y en las materias no reguladas por ella, por las disposiciones de la Legislación Civil Colombiana. 19) PERFECCIONAMIENTO: Este contrato queda perfeccionado

con la firma de las partes. 20)EJECUCIÓN: De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 para la ejecución del presente contrato se requerirá de la aprobación de la garantía y de la existencia de las disponibilidades presupuestales correspondientes. PARÁGRAFO PRIMERO: Además de los requisitos anteriores, de acuerdo con el numeral 10 del artículo 8º de la Resolución No. 135 de 2008 expedida por la UNIDAD, para la ejecución del contrato se requerirá la suscripción del acta de inicio. 21)PUBLICACIÓN: Este contrato será publicado por la UAESP en el Sistema Electrónico de Contratación Pública- SECOP, de conformidad con lo establecido en el Decreto 019 de 2012. 22) CONFIDENCIALIDAD: El CONTRATISTA se obliga a guardar estricta reserva y confidencialidad de toda la información relacionada con la UNIDAD o sus contratistas, de la cual tenga conocimiento por razón de las actividades que desarrolla. En consecuencia, el CONTRATISTA no podrá divulgar, publicar o comunicar, directa o indirectamente a terceros ninguna información de forma verbal o escrita o que conste en cualquier clase de documento (tales como, pero sin limitarse a: videos, textos, grabaciones, disquetes, discos compactos, planos, fotos, creaciones, etc). Cualquier acción u omisión que infrinja lo anterior se considerará como incumplimiento de las obligaciones contractuales, independientemente de la responsabilidad legal a que pueda haber lugar. Al momento de la terminación del contrato, el CONTRATISTA devolverá toda la información de propiedad de la UNIDAD que le haya sido encomendada por razón de las actividades desarrolladas, junto con todas las copias del material. 23)DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE ESTE CONTRATO: Forman parte integral del presente contrato los siguientes documentos: a) La solicitud del proceso contractual, los correspondientes estudios previos y sus anexos, b) La propuesta del CONTRATISTA, c) Los demás documentos que directa o indirectamente se relacionen con este contrato o con la ejecución del mismo. 24) PROPIEDAD INTELECTUAL: Si de la ejecución del presente contrato resultaren estudios, investigaciones, descubrimientos, invenciones, información, mejoras, diseños, invención de sistemas de software y sus subsistemas, éstos pertenecerán a la UNIDAD de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 23 de 1982. El CONTRATISTA declara que los trabajos y servicios prestados a la UNIDAD por el objeto de este contrato no infringen ni vulneran los derechos de propiedad intelectual o industrial o cualesquiera otros derechos legales o contractuales de terceros, respondiendo además por cualquier acción de reivindicación, plagio u otra clase de reclamación que al respecto pudiera sobrevenir. En virtud de la presente cláusula, La UNIDAD queda autorizada para copiar, reproducir, distribuir, publicar, comercializar, derivar y modificar los trabajos objeto del presente contrato, por cualquier medio digital, electrónico o reprográfico, conservando la obligación de respetar en todo caso los derechos morales de autor contenidos en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982. 25) SEGURIDAD SOCIAL: El CONTRATISTA se obliga a realizar los aportes al Sistema de Seguridad Social en Salud y al Fondo de Pensiones teniendo en cuenta lo establecido por la Ley 797 de 2003, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y aquellas que las complementen, adicionen o sustituyan, para lo cual deberá anexar en los informes que presente, copia simple del comprobante de pago de dichos aportes. 26) MANIFESTACIÓN DEL CONTRATISTA: El CONTRATISTA manifiesta no tener nexos de ninguna naturaleza con empresas o entidades que tengan interés en los temas objeto del contrato. 27) PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA, éste deberá pagar a la UAESP la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, la cual será cancelada o descontada según el caso, al momento de efectuarse el pago del contrato, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 1474 de 2011 (Artículo 86 Estatuto Anticorrupción). 28) MULTAS: De acuerdo a lo establecido en el inciso 2 del artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y en concordancia con el artículo 86 de la ley 1474 de 2011, la UAESP podrá imponerle multas al CONTRATISTA en los siguientes casos: 1. Por Incumplimiento de las Obligaciones de Seguridad Social Integral y Parafiscales: De acuerdo con lo estipulado en la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003, el incumplimiento por parte del CONTRATISTA de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF) será causal para la imposición de multas sucesivas hasta tanto se dé el cumplimiento, previa verificación de la mora mediante liquidación efectuada por la entidad administradora y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 828 de 2003, las sumas que se recauden por concepto de la multa, en lo que respecta al Sistema General de Seguridad Social en salud, se destinarán a la Subcuenta de Solidaridad del Fondo de Solidaridad y Garantía. 2. Por no cumplir con las obligaciones contenidas en el contrato, o cumplirlas deficientemente o por fuera del tiempo estipulado. Se causará una multa equivalente hasta el uno por ciento (1%) del valor del contrato, por cada día calendario que transcurra desde la fecha prevista para el cumplimiento de dichas obligaciones y hasta cuando estas efectivamente se cumplan. La imposición de la multa atenderá criterios de razonabilidad, proporcionalidad y gravedad de la obligación incumplida. PARÁGRAFO PRIMERO: El valor máximo que se impondrá por las multas señaladas anteriormente, corresponderá al treinta por ciento (30%) del valor del contrato. PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago o deducción de las multas no exonera al CONTRATISTA del cumplimiento de sus obligaciones emanadas del contrato ni exime a la Unidad de la posibilidad de declarar la caducidad del contrato. PARÁGRAFO TERCERO: Las partes acuerdan que en caso de proceder a la aplicación de multas, la entidad lo podrá hacer directamente y el CONTRATISTA autoriza expresamente la realización del procedimiento y del descuento del valor de la multa, de los saldos adeudados del contrato por este concepto. PARÁGRAFO CUARTO: Para efectos del procedimiento para la imposición de las multas la UNIDAD cumplirá con el procedimiento establecido en la Ley 1474 de 2011 (Artículo 86 Estatuto Anticorrupción). 29) CESIÓN DEL CONTRATO: EL CONTRATISTA, no podrá ceder total o parcialmente el presente contrato, sin la previa autorización expresa y escrita de la UNIDAD, ni subcontratar el objeto del presente contrato a persona alguna natural o jurídica, nacional o extranjera. 30) SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del contrato podrá suspenderse en los siguientes eventos: a) Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. B) Por mutuo acuerdo siempre que de ello no se deriven mayores costos para la UAESP, ni se causen otros perjuicios. La suspensión se hará constar en Acta Motivada, suscrita por las partes. El término de suspensión no se computará para efectos del plazo del contrato. 31) De acuerdo con lo establecido en el Decreto 479 del 30 de diciembre de 2005, se hará la respectiva retención equivalente al 0.5% del valor total del presente contrato, en las correspondientes órdenes de pago, por concepto del tributo "Estampilla Pro Cultura" y otra retención equivalente al 0.5% del valor total del presente contrato, en las respectivas órdenes de pago por concepto del tributo "Estampilla Pro Personas Mayores". 32) DOMICILIO: Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales las partes declaran la ciudad de Bogotá D.C. como su domicilio contractual. 33) RIESGOS LABORALES: En cumplimiento del artículo 2 de la Ley 1562 de 2012 que modificó el artículo 13 del Decreto legislativo 1295 de 1994, el contratista se obligará a afiliarse a la administradora de riesgos laborales - ARL.

En constancia, se firme en la ciudad de Bogotá, D.C., el día 12 JUN. 2015

El presente contrato debe publicarse SI

POR BOGOTÁ, D.C., UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS	POR EL CONTRATISTA
SUSANA GARCIA CASALLAS Subdirectora Administrativa y Financiera	DARIUSZ ELÍAS LÓPEZ ZULBARAN CC 1090382265

IGAC

EL SUSCRITO DIRECTOR TERRITORIAL NORTE DE SANTANDER DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI CERTIFICA:

Que el señor DARIUSZ ELIAS LÓPEZ ZULBARAN, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.090.382.265 de Cúcuta, celebró con éste Instituto el siguiente CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS:

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 1568 de fecha 22 de Noviembre de 2012

OBJETO: Prestación de servicios para ejecutar labores de apoyo catastral en oficina dentro del Proceso de la Actualización Permanente de la Formación Catastral del municipio de San José de Cúcuta a cargo de la Territorial Norte de Santander.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

1.- Recibir, organizar y alistar todo el material catastral que los coordinadores de reconocimiento predial le asignen.
2.- apoyar en la elaboración de los inventarios que de acuerdo a la planeación de los coordinadores de reconocimiento predial requiera.
3.- prestar acompañamiento, previo requerimiento del coordinador de reconocimiento predial, para apoyo respecto a la toma de medidas que se deben realizar en los diferentes predios que se visiten.
4.- desarrollar las destrezas de cadenero en cuanto al apoyo integral que requiere el coordinador de reconocimiento predial para adelantar sus trabajos.
5.- Elaborar las tablas en formato excel de los controles de calidad que le solicite el coordinador de reconocimiento predial. 6.- Las demás que se asignen en razón de la naturaleza del contrato y que conlleven a su íntegro cumplimiento.

VALOR PACTADO:	$913.201,00
VALOR EJECUTADO:	$913.201,00
TIEMPO PACTADO:	Veintinueve (29) días
FECHA DE INICIACIÓN:	23 de Noviembre de 2012
FECHA DE TERMINACIÓN:	21 de Diciembre de 2012

De acuerdo con Acta de Liquidación de fecha 28 de Febrero de 2013, el Contratista cumplió con las obligaciones contempladas en el Contrato de Prestación de servicios No. 1568 de fecha 22 de Noviembre de 2012.

Certificado que se expide a solicitud del interesado, al primer (1er) día del mes de marzo del año dos mil trece (2013).

OSWALDO MARTÍNEZ ANDRADE

Proyectó: Ma. Victoria P.-
Revisó: Juan M. Chaustre P.

ESSENDI CONSULTORES S.A.S
NIT: 900427994-4

HACE CONSTAR QUE:

El señor DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN identificado con CC. 1.090.362.265 Exp en Cúcuta, laboro en Nuestra compañía a través del siguiente contrato laboral:

Tipo de Contrato: Término Indefinido

Fecha de Inicio: 31 de Marzo del 2017
Fecha Final: 04 de Agosto del 2017
Cargo: Gestor Predial
Labor o Funciones: Gestor Inmobiliario en lo relacionado al reconocimiento de los predios a intervenir por el paso infraestructura vial, del Contrato 09 de 2016 con concesiones ANI. el proyecto vial Transversal Sisga - El Secreto- Aguaclara, las actividades realizadas, reconocimiento predios, inventarios, fichas prediales, Apoyo SIG, revisar los avalúos de los predios en gestión.

Se expide en la ciudad de Medellín, a solicitud del trabajador 09 de Agosto del 2017

Ana María Londoño Tobón
Representante Legal

ESSENDI CONSULTORES S.A.S
NIT: 900427994-4

HACE CONSTAR QUE:

El señor DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN identificado con CC. 1.090.382.265 Exp en Cúcuta, laboro en Nuestra compañía a través del siguiente contrato laboral:

Tipo de Contrato: Prestación de Servicios- Término Indefinido

Fecha de Inicio: 01 de Enero del 2017
Fecha Final: 31 de Marzo del 2017
Cargo: Gestor Predial
Labor o Funciones: Gestor Inmobiliario en lo relacionado al reconocimiento de los predios a intervenir por el paso Infraestructura vial, del Contrato 1200 de 2016 con el INVIAS. CONSTRUCCION DE LA VARIANTE DE CIENEGA - DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, las actividades realizadas, reconocimiento predios, fichas prediales, Apoyo SIG, revisar los avalúos de los predios en gestión.

Se expide en la ciudad de Medellín, a solicitud del trabajador 31 de Marzo del 2017

Ana María Londoño Tobón
Representante Legal

ESSENDI CONSULTORES S.A.S
NIT: 900427994-4

HACE CONSTAR QUE:

El señor DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN identificado con CC. 1.090.382.265 Exp en Cúcuta, laboro en Nuestra compañía a través del siguiente contrato laboral:

Tipo de Contrato: Prestación de Servicios

Fecha de Inicio: 01 de Enero del 2016
Fecha Final: 31 de Diciembre del 2016
Cargo: Gestor Predial
Labor o Funciones: Gestor Inmobiliario en lo relacionado al reconocimiento de los predios a intervenir por el paso Infraestructura vial, del Contrato 1740 de 2015 con el INVIAS. Mejoramiento, gestión social, predial y ambiental del circuito turistico del Sur Departamento del Huila, sector Obando – cruce a Isnos, Isnos – Bordones, para el programa "Vias para la Equidad", las actividades realizadas, reconocimiento predios, fichas prediales, Apoyo SIG, revisar los avalúos de los predios en gestión.

Se expide en la ciudad de Medellín, a solicitud del trabajador 31 de Diciembre del 2016

Ana María Londoño Tobón
Representante Legal

ESSENDI CONSULTORES S.A.S
NIT: 900427994-4

HACE CONSTAR QUE:

El señor DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN identificado con CC. 1.090.382.265 Exp en Cúcuta, laboro en Nuestra compañía a través del siguiente contrato laboral:

Tipo de Contrato: Prestación de Servicios

Fecha de Inicio: 01 de Septiembre del 2015
Fecha Final: 31 de Diciembre del 2015
Cargo: Gestor Predial
Labor o Funciones: Gestor Inmobiliario en lo relacionado al reconocimiento de los predios a intervenir por el paso Infraestructura vial, de las obras de Valorización de la ciudad de Armenia, con la Empresa de Desarrollo Urbano Armenia (EDUA), las actividades realizadas, reconocimiento predios, fichas prediales, Apoyo SIG , revisar los avalúos de los predios en gestión que hace parte del contrato Suscrito entre O.V.L Y EDUA contrato Interadministrativo No. 014 del 25 mayo del 2015.

Se expide en la ciudad de Medellín, a solicitud del trabajador 31 de Diciembre del 2015

Ana María Londoño Tobón
Representante Legal

GIP
Gestión Integral de Proyectos Ltda.

EL SUSCRITO JEFE DE TALENTO HUMANO DE GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS LTDA.
NIT 830.068.345-1

HACE CONSTAR QUE:

El(la) señor(a) **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** identificado(a) con CC 1.090.382.265 expedida en Cúcuta (Norte de Santander), laboró en nuestra compañía a través del siguiente contrato laboral:

Numero de contrato	GIP-627-1-2013
Tipo de contrato	Duración de la obra o labor determinada
Fecha de inicio	14 de mayo de 2013
Fecha final	31 de diciembre de 2013
Cargo	PROFESIONAL DE CAMPO
Labor	Profesional de Campo en lo relacionado al reconocimiento de los predios afectados por el paso de la infraestructura para realizar el avalúo y correspondiente negociación con los propietarios, de manera que se obtenga y firme las respectivas Actas de Acuerdo de los predios viables asignados en el desarrollo del Proyecto GERENCIA REGIONAL MAGDALENA MEDIO (GRMM) que hace parte del Contrato MA0020900 suscrito entre GIP y ECOPETROL.

Se expide en la ciudad de Bogotá, D.C., a solicitud del trabajador 31 de diciembre de 2013

Ricardo 10/21

RICARDO ALFONSO ROJAS GARCIA
Jefe de Talento Humano

PREMIO COLOMBIANO A LA CALIDAD DE LA GESTIÓN

Copia Hoja de Vida del Trabajador
Elaboró DayanaC

Carrera 7 No. 32-33 oficina 2103
Telefax 2826211 - 3405011
Bogotá D.C., Colombia
contacto@gipltda.com
www.gipltda.com

GIP

Gestión Integral de Proyectos Ltda.

EL SUSCRITO JEFE DE TALENTO HUMANO DE GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS LTDA.
NIT 830.068.345-1

HACE CONSTAR QUE:

El señor **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** identificado con cédula de ciudadanía número 1.090.382.265 expedida en Cúcuta (Norte de Santander), tiene el siguiente contrato laboral:

Numero de contrato	GIP-627-1-2013
Tipo de contrato	Duración de la obra o labor determinada
Fecha de inicio	14 mayo 2013
Fecha final	Vigente
Cargo	Profesional de campo
Labor	Profesional de campo en lo relacionado al reconocimiento de los predios afectados por el paso de la infraestructura para realizar el avaluó y correspondiente negociación con los propietarios, de manera que se obtenga y firme las respectivas Actas de Acuerdo de los predios viables asignados en el desarrollo del Proyecto Gerencia Regional Magdalena Medio (GRMM) que hace parte del Contrato MA 0020900 suscrito entre ECOPETROL y GIP LTDA
Salario actual	TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS ($3.566.280)

Se expide a solicitud del trabajador a los veintitrés (23) días del mes de julio del año 2013.

RICARDO ALFONSO ROJAS GARCIA
Jefe de Talento Humano

PREMIO COLOMBIANO A LA CALIDAD DE LA GESTIÓN

Copia Hoja de Vida del Trabajador
Elaboró Luisa Pardo

Carrera 7 No. 32-33 oficina 2103
Telefax 2826211 - 3405011
Bogotá D.C., Colombia
contacto@giplda.com
www.giplda.com

GIP

Gestión Integral de Proyectos Ltda.

Bogotá D.C., 26 de diciembre de 2013

Señor:
DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
Ciudad

Por medio de la presente la empresa da por terminado su contrato de trabajo GIP-627-1 de conformidad con la Cláusula Sexta la cual se expresa a continuación:

SEXTA –TERMINO: La labor contratada del presente contrato de trabajo estará limitada por: *a) por la finalización del contrato suscrito con ECOPETROL* b) Por los resultados de desempeño del trabajador dentro del Contrato c) Por la finalización del proyecto al que se designe el trabajador *d) Por la finalización de la labor establecida en el presente contrato.*

Por lo anterior el 31 de diciembre de 2013 se termina el contrato laboral y deberá hacer entrega del cargo mediante Acta a su jefe inmediato de sus actividades, información física y magnética. Así mismo deberá entregar el Paz y Salvo debidamente diligenciado al área de Talento Humano

Sus acreencias laborales le serán entregadas en las Oficinas de GIP.

Agradecemos la gestión realizada y le deseamos éxitos en las labores futuras.

Atentamente,

RICARDO ROJAS GARCIA
Jefe Talento Humano

PREMIO COLOMBIANO A LA CALIDAD DE LA GESTIÓN

Preparó: DayanaC

Carrera 7 No. 32-33 oficina 2103
Telefax 2826211 - 3405011
Bogotá D.C., Colombia
contacto@gipltda.com
www.gipltda.com

ICONTEC CERTIFICADO OHSAS 18001

ICONTEC CERTIFICADO ISO 14001

ICONTEC CERTIFICADO ISO 9001

LA SUSCRITA JEFE OFICINA DE CONTRATACION DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A

Que el señor, **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN,** identificado con la cédula de ciudadanía Nº 1.090.382.265, suscribió contratos de Prestación de Servicios con la Alcaldía de Mosquera, registrando la siguiente información:

Naturaleza	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS 757	***Modalidad***	DIRECTA		***Vigencia Fiscal***	2020
Objeto		PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES EN TEMAS DE AVALUOS PARA ADELANTAR LA PRIMERA ETAPA DEL PROCESO DE SANEAMIENTO Y SOSTENIBILIDAD CONTABLE DE LOS BIENES DE USO PUBLICO MEDIANTE LA IDENTIFICACION DETERMINACION DEPURACION LEVANTAMIENTO VALORACION SISTEMATIZACION E INCORPORACION PATRIMONIAL AL BALANCE				
Fecha de inicio	16/10/2020	***Valor inicial***		$ 10.000.000		
Fecha de terminación	30/12/2020	***Valor de la adición***		N/A		
Estado del contrato	LIQUIDADO	***Valor Ejecutado***		$ 10.000.000		

Naturaleza	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS 603	***Modalidad***	DIRECTA	***Vigencia Fiscal***	2021
Objeto	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN EL TEMA DE AVALÚOS DURANTE LA SEGUNDA ETAPA DEL PROCESO DE SANEAMIETO Y SOSTENIBILIDAD CONTABLE, DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO MEDIANTE LA IDENTIFICACIÓN, DETERMINACIÓN, DEPURACIÓN, LEVANTAMIENTO, VALORACIÓN, SISTEMATIZACIÓN E INCORPORACIÓN PATRIMONIAL AL BALANCE.				
Fecha de inicio	05/04/2021	***Valor inicial***	$ 10.000.000		
Fecha de terminación	19/06/2021	***Valor de la adición***	N/A		
Estado del contrato	TERMINADO	***Valor Ejecutado***	$ 10.000.000		

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, al primer (01) día del mes de diciembre del dos mil veintiuno (2021).

Ana Yulihet Arguello M.

ANA YULIHET ARGUELLO MOLINA
Jefe Oficina Contratación

Elaboró: Gloria Cortes

UNIÓN TEMPORAL GESTIÓN INMOBILIARIA ECP 2016
NIT. 901.049.169-6

LA PROFESIONAL EN RECURSOS HUMANOS

CERTIFICA:

Que el (a) señor(a) **LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS,** identificado (a) con C.C. 1.090.382.265 de Cúcuta, Ha laborado con Unión Temporal Gestión Inmobiliaria ECP 2016, mediante un contrato a término a obra o labor, Con los siguientes contratos:

- Desde 09 de agosto de 2018 hasta el 31 de diciembre 2018, desempeñando el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS.** Con una asignación salarial de **$5.370.541**

- desde el 17 de enero de 2019 hasta el 08 de julio, desempeñando el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS.** Con una asignación salarial de **$5.424.247.** Para el contrato de adquisición, administración y disposición de derechos inmobiliarios para ECOPETROL S.A.

Desarrollando las siguientes funciones:

- Realizar, revisar, aprobar; Concepto de valor de terreno, semoviente, mejoras, construcciones, cultivos. Prima de Negocio.
- Revisión de Zonas Homogéneas Físicas Y Geoeconómicas.
- Revisión de valores en campo para concepto de valor de terreno.
- Realización de conceptos judiciales de avalúos por objeción por error grave, aclaración y complementación, respuestas a OPC, apoyo a líderes y elaboración de respuesta a derechos de petición, validación de norma de uso de suelo y solicitud de acuerdo vigentes de ordenamiento territorial y avalúos de refutación.

- Elaboración de presupuesto de obra, revisión del valor mínimo de vivienda de interés prioritario campo de la Cira Infanta OXY.
- Realización de avalúos de servidumbre y comerciales

La anterior se expide a solicitud del interesado a los 09 dias del mes de julio del año 2019

Cordialmente,

SANDRA MILENA CHOLO APERADOR
Profesional en Recursos Humanos

BCappraisals

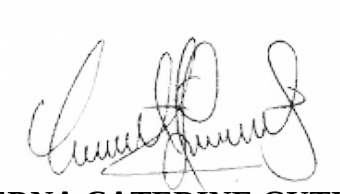
C E R T I F I C A C I Ó N

Certificamos que el Señor **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** identificado con Cédula de ciudadanía No. **1.090.382.265**, laboró en nuestra organización desde el 1 de agosto de 2019 hasta el 30 de abril de 2020, desempeñando el cargo de **DIRECTOR DE AVALUOS**, en la modalidad de contrato a término fijo, durante el cual devengó los siguientes valores:

-	Salario	$49.500.000
-	Prestaciones sociales	$10.485.359
	Total ingresos:	**$59.985.359**

La presente se expide por solicitud del interesado a los diecisiete (17) días del mes de diciembre del año 2021.

Cordialmente,



EDNA CATERINE GUTIERREZ MUNEVAR
Dirección Administrativa y Talento Humano – BC Appraisals SAS

Naturaleza:	**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS**	
Numero de contrato:	75	***DE 2020***

Contratante:	MUNICIPIO DE MOSQUERA- N.I.T. 899.999.342-3
Contratista:	DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
Cedula de Ciudadanía o Nit:	1090382265
Objeto:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN TEMAS DE AVALÚOS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA, PARA ADELANTAR LA PRIMERA ETAPA DEL PROCESO DE SANEAMIENTO Y SOSTENIBILIDAD CONTABLE, DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO MEDIANTE LA IDENTIFICACIÓN, DETERMINACIÓN, DEPURACIÓN, LEVANTAMIENTO, VALORACIÓN, SISTEMATIZACIÓN E INCORPORACIÓN PATRIMONIAL AL BALANCE.
Plazo de Ejecución:	DOS (02) MESES Y QUINCE (15) DIAS, SIN SUPERAR EL 30 DE DICIEMBRE DE 2020
Valor:	DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE ($10.000.000)
Modalidad de Contratación:	DIRECTA
Banco de Proyectos No:	2020254730019

Entre los suscritos a saber: **GIAN CARLO GEROMETTA BURBANO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.510.151 expedida en Mosquera- Cundinamarca, en su calidad de Alcalde Municipal y representante legal del Municipio de Mosquera - Cundinamarca, según consta en acta de posesión No 004 de fecha 23 de Diciembre de 2019, de la Notaria Única de Circulo de Mosquera - Cundinamarca, quien se haya facultado para celebrar contratos y convenios de conformidad con el artículo 63 del Acuerdo No. 21 del 26 de Noviembre de 2019, expedido por el Concejo Municipal, y quien para los efectos legales derivados del presente contrato se denominará EL MUNICIPIO Y **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1090382265, quien actúa en nombre propio con Nit. No. 1090382265-1 conforme al Registro Único Tributario – RUT, y quien en el presente contrato se denominará EL CONTRATISTA, hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Prestación de Servicios, contenido en las siguientes cláusulas, y previas las siguientes consideraciones

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO	**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN TEMAS DE AVALÚOS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA, PARA ADELANTAR LA PRIMERA ETAPA DEL PROCESO DE SANEAMIENTO Y SOSTENIBILIDAD CONTABLE, DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO MEDIANTE LA IDENTIFICACIÓN, DETERMINACIÓN, DEPURACIÓN, LEVANTAMIENTO, VALORACIÓN, SISTEMATIZACIÓN E INCORPORACIÓN PATRIMONIAL AL BALANCE.**
CLÁUSULA SEGUNDA: - OBLIGACIONES	**A. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA** **1)** El Contratista se obliga a ejecutar el objeto del contrato y a desarrollar las actividades específicas en las condiciones pactadas. **2)** Desarrollar las obligaciones que se generen directa e indirectamente del objeto contractual. **3)** Colaborar con el municipio de Mosquera, para que el objeto del contrato se cumpla y se ofrezca en las mejores condiciones de calidad. **4)** Acatar las órdenes que durante el desarrollo del contrato imparta el municipio de Mosquera por medio del supervisor del contrato. **5)** El Contratista debe custodiar y a la terminación del presente contrato devolver los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que sean puestos a su disposición para la prestación del servicio objeto de este contrato. **6)** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuerza de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho. **7)** Mantener vigentes las condiciones del contrato. **8)** Tener en cuenta las observaciones y correcciones del supervisor del contrato. **9)** Garantizar la calidad de los servicios ofrecidos (idoneidad humana, moral y técnica). **10)** Las demás necesarias para el buen cumplimiento del contrato, y de acuerdo a la normatividad tanto interna como externa para la ejecución de contratos de esta naturaleza. 11) El Contratista será responsable ante las autoridades competentes por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrollen en virtud del presente contrato, cuando ellos causen perjuicio a la Administración o a terceros. Igualmente será responsable en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993 y Ley 734 de 2002 (Código Único Disciplinario) cuando ello hubiere lugar.

12) El Contratista es una entidad independiente de LA ALCALDIA MUNICIPAL DE MOSQUERA, y, en consecuencia, el Contratista no es su representante, agente o mandatario no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de la ALCALDIA MUNICIPAL DE MOSQUERA, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.
13) Llevar a cabo los pagos de los aportes a los sistemas Generales de Seguridad Social y aportes Parafiscales (si hay lugar a ello), en los términos de la Ley 789 de 2002, el Decreto 1703 de 2002, Ley 1122 de 2007, Decreto 1273 de 2018 y demás normas concordantes.
14) Participar en los procesos de socialización, apropiación de los conocimientos inherentes y relacionados con el MECI y presentación de evaluación de conocimientos del Modelo Estándar de Control Interno
15) El contratista se obliga a tener actualizada la hoja de vida del SIGEP.
16) Cumplir con las políticas de Seguridad de la Información que hacen parte integral del Sistema Integrado de Gestión –SIG de la entidad.
17) Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad en el contratista, este cederá el contrato previa autorización escrita de la entidad contratante o, si ello no fuere posible, renunciará a su ejecución.
18) Apoyar el proceso de implementación y fortalecimiento del Modelo Integral de Planeación y Gestión
19) Presentar informe de gestión mensual donde se exponga dentro de los formatos avalados por la alcaldía, el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales y en el que reposen evidencias suficientes de la ejecución de las mismas
17) DECLARACIONES DEL CONTRATISTA:
a) Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
b) Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de LA ALCALDIA MUNICIPAL DE MOSQUERA, respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
c) Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
d) Que al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad, prohibición o conflicto de interés previsto en la Constitución y en la Ley. Igualmente, se obliga a dar aviso inmediato por escrito al Ordenador del Gasto y solicitar la terminación del contrato, en el evento que ocurra una causal sobreviniente de inhabilidad, incompatibilidad, prohibición o conflicto de interés que impida la continuación de la ejecución del contrato.
e) Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales y frente al sistema de seguridad social integral.
f) El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

B. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:

1. Revisar la información base entregada por el Municipio, que corresponda a los bienes objeto de avalúo.
2. Revisar la Información relacionada con la realización de avalúos de aproximadamente 59 kilómetros de vías, de las cuales 50 kms son urbanas y 9 kms rurales, en conjunto con el profesional especialista en avalúos
3. Elaborar los avalúos que se requieran durante la primera etapa para la incorporación patrimonial al estado de la situación financiera definidos y contenidos en la Resolución 533 de 08 de octubre de 2015 y la Resolución municipal 618 de 2018 manual de políticas, adicionalmente teniendo en cuenta la resolución 533 de 08 de octubre de 2015 y sus modificaciones, con su respectiva justificación
4. Aplicar las disposiciones legales y normativas que amparen los procesos valuatorios durante la primera etapa del proceso de saneamiento y sostenibilidad contable, de los bienes de uso público mediante la identificación, determinación, depuración, levantamiento, valoración, sistematización e incorporación patrimonial al balance.
5. Disponer de software para manejo de cartografía, para efectos de ubicación referente al avance de los avalúos realizados durante la primera etapa del proceso de saneamiento y sostenibilidad contable, de los bienes de uso público mediante la identificación, determinación, depuración, levantamiento, valoración, sistematización e incorporación patrimonial al balance.
6. Garantizar el acompañamiento técnico al grupo de profesionales y tecnólogos durante la primera etapa proceso de saneamiento y sostenibilidad contable de los bienes de uso público (plantas y ductos, redes, líneas y cables y red carretera) mediante la identificación,

	determinación, depuración, levantamiento, valoración, sistematización, e incorporación patrimonial al balance. 7. Aplicar las disposiciones legales y normativas que amparen los procesos valuatorios 8. Apoyar y elaborar documentos que requiera la Secretaría de Hacienda que den cumplimiento con la meta de la presente contratación. 9. Entregar informe de actividades con soporte según requerimiento de la Secretaria de Hacienda
	C. OBLIGACIONES DE LA ALCALDÍA En virtud del contrato la Alcaldía se obliga a: **1)** Pagar oportunamente al contratista en la forma establecida en la Cláusula forma de pago. **2)** Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el contratista de conformidad con las condiciones y términos del contrato. **3)** Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte
CLÁUSULA TERCERA: VALOR DEL CONTRATO	El valor total del presente contrato es por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE ($10.000.000)
CLÁUSULA CUARTA. FORMA DE PAGO	El municipio de Mosquera pagará al contratista, el valor estipulado en la cláusula anterior de la siguiente manera: En DOS (02) pagos mensuales, cada uno de ellos por un valor de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($4.000.000) y un último pago de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. ($2.000.000), previo informe de gestión, certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato. Así mismo el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en calidad de cotizante, con el pago de aportes relativo al Sistema de Seguridad Social Integral, cuando corresponda conforme lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 1273 de 2018, el artículo 23, parágrafo 1° de la Ley 1150 de 2007 y artículo 18 ley 1122 de 2007. Para el último pago se requerirá la suscripción del acta de liquidación y verificación del cumplimiento del porcentaje obligatorio sobre la máxima de cotización del valor contratado
CLÁUSULA QUINTA. - SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA	El Municipio por conducto de **OLGA LUCIA HIGUERA VARGAS**, titular del cargo de la **SECRETARÍA DE HACIENDA** o quien haga sus veces. La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato, para lo cual, deberá realizar la evaluación y verificación del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones dentro del término de ejecución contractual pactado, Para tal efecto, se designa al titular del cargo, de conformidad y en el marco de lo establecido en la Resolución Municipal No. 603 del 25 de junio de 2018 "Por medio del cual se Modifica el Manual de Contratación del Municipio de Mosquera Cundinamarca.", quien además de las obligaciones establecidas en el Manual, tendrá las siguientes atribuciones: **1)** Verificar que el contrato se encuentre legalizado, perfeccionado y listo para su ejecución; **2)** Verificar el cumplimiento de los términos de ejecución del contrato y las fechas de cumplimiento contractual; **3)** Verificar el pleno cumplimiento por parte del contratista del objeto y las obligaciones contenidas en el contrato; **4)** Impartir los cumplidos a satisfacción o cumplimiento de las reciprocidades del contrato; **5)** Informar por escrito a la Oficina Jurídica de todos los actos y hechos constitutivos de incumplimiento por parte del contratista, y en general, dar parte a ella de todas las actuaciones del mismo constitutivas de sanción o multa; **6)** Entregar por escrito sus observaciones, recomendaciones o sugerencias, enmarcadas dentro de los términos del contrato, y siempre que sean pertinentes con relación a la correcta ejecución del mismo; **7)** Solicitar las modificaciones al contrato cuando las condiciones del servicio lo requieran; **8)** Certificar respecto al cumplimiento del contratista, documento que se constituye en requisito previo para el pago que debe realizar el Municipio; **9)** Verificar que se efectué el ingreso de los bienes de ser necesario, **10)** Solicitar la suspensión temporal del contrato, para estos efectos, el supervisor del mismo debe elaborar y suscribir las actas de suspensión y reinicio respectivas, remitiéndolas a la Oficina Jurídica junto con el correspondiente certificado de modificación de las garantías presentadas por el contratista, para su debida aprobación; **11)** Enviar a la Oficina Jurídica el acta de recibido a satisfacción que se emita con ocasión

	de este contrato, con la debida documentación soporte y en los plazos y oportunidades que la periodicidad del contrato amerite; **12)** Verificar que el contratista realice el pago mensual de los aportes al sistema integral de seguridad social, en los montos estipulados en la ley y presente los informes de la manera establecida en la Cláusula Forma de Pago. **13)**. Liquidar el contrato acreditando el cumplimiento de los aportes a seguridad social y parafiscales que se encuentra al dia en calidad de cotizante y que hayan cumplido con la base máxima de ingreso base de cotización frente al valor contratado, conforme lo dispuesto en los articulos 1 y 3 del Decreto 1273 de 2018, parágrafo 1º del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y articulo 18 de la Ley 1122 de 2007. **PARÁGRAFO:** La supervisión de las actividades derivadas del presente contrato, genera para el funcionario designado para ello la responsabilidad propia de este tipo de funciones. Por lo tanto, tiene el deber de actuar con la más absoluta diligencia y racionalidad en aras de proteger el patrimonio público
CLÁUSULA SEXTA. - GARANTÍAS	Teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, y por el valor destinado a la contratación del servicio, la Administración Municipal no exige el amparo de riesgos porque el servicio se paga una vez realizada la prestación del servicio, en caso de no existir el cumplimiento y la calidad del mismo, no se efectuará el pago correspondiente, por lo anterior NO se hace necesario amparar riesgos
CLÁUSULA SEPTIMA - CLAUSULA DE INDEMNIDAD	EL contratista mantendrá indemne a la entidad CONTRATANTE de los reclamos, demandas, acciones legales o costos que se generen por daños y lesiones causadas a personas o propiedades de terceros ocasionados por el contratista, sus subcontratistas o proveedores durante la ejecución de la prestación del servicio. El Contratista mantendrá indemne a la Entidad Estatal Contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Contratista asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato
CLÁUSULA OCTAVA.- PROPIEDAD INTELECTUAL	Si de la ejecución del presente contrato resultan estudios, investigaciones, descubrimientos, invenciones (Entre éstas también se contemplarán todos los documentos proyectados en desarrollo del objeto del contrato), información, mejoras y/o diseños pertenecen al MUNICIPIO de conformidad con lo establecido en el Artículo 20 de la Ley 23 de 1982. Así mismo el contratista garantiza que los trabajos y servicios prestados a la Entidad Estatal no infringen ni vulnera los derechos de propiedad intelectual o industrial o cualquier otro derecho legal o contractual de terceros
CLÁUSULA NOVENA - EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL	El presente contrato no generará relación laboral para con el municipio y, en consecuencia, tampoco el pago de prestaciones sociales y de ningún tipo de emolumentos distintos al valor acordado en la cláusula tercera del mismo
CLÁUSULA DÈCIMA - COSTOS IMPUTABLES AL VALOR DEL CONTRATO	El contratista se obliga a asumir la totalidad de los costos que demande la preparación, ejecución, personal extra y demás actividades, gastos necesarios para el cumplimiento del presente contrato y su única remuneración será el valor pactado en la cláusula tercera
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: PLAZO Y VIGENCIA DEL CONTRATO	- El plazo de ejecución del presente contrato será de **DOS (02) MESES Y QUINCE (15) DIAS, SIN SUPERAR EL 30 DE DICIEMBRE DE 2020**, contados a partir del acta de inicio. La vigencia del contrato será la misma del plazo de ejecución y cuatro (4) meses más
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN DEL CONTRATO	Este contrato se celebra en consideración a la calidad del contratista y por lo tanto no podrá cederlo en todo ni en parte a ningún título, sin el consentimiento expreso previo y escrito del Municipio de Mosquera
CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA- IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL	Que en el presupuesto general de rentas y gastos de la actual vigencia fiscal de 2020 existe Disponibilidad Número 2020002656 con fecha 07 de septiembre de 2020.
CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: CADUCIDAD	Previo requerimiento por escrito al contratista, el municipio de Mosquera, declarará la caducidad del presente contrato cuando se presente incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista que afecten de manera grave y directa su ejecución y amenace con su paralización. Igualmente se declarará, que cuando el contratista incumpla la obligación prevista en el numeral 5º articulo 5º de la Ley 80 de 1993. En todo caso para la imposición de sanciones al contratista, como multas, efectividad de la cláusula penal, caducidad y terminación unilateral, se observará y aplicará lo normado por el articulo 86 de la ley 1474 de 2011
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN E	El presente contrato se rige por las cláusulas excepcionales de interpretación, modificación y terminación unilaterales de que tratan los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993

INTERPRETACIÓN UNILATERALES	
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA	Las partes de común acuerdo manifiestan que, si el CONTRATISTA no presenta los requisitos para la ejecución del contrato en el término de cinco días hábiles, contados a partir de la suscripción del contrato, el mismo se dará por terminado, quedando facultado el MUNICIPIO para adjudicarlo y suscribirlo con otra persona. El mismo se dará por terminado de forma automática, sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno y sin necesidad de autorización alguna por parte del particular
CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO	Por razones de caso fortuito o fuerza mayor, se podrá de común acuerdo entre las partes, suspender temporalmente la ejecución del contrato, mediante un acta en donde conste tal evento, sin que para los efectos del plazo extintivo se compute el tiempo de suspensión
CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: LIQUIDACIÓN DE COMÚN ACUERDO	El presente contrato se liquidará de común acuerdo entre las partes al vencimiento del plazo de ejecución, o a más tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes a tal hecho o a la fecha de ejecutoria del acto administrativo que ordene su terminación. Para la liquidación se exigirá al CONTRATISTA la extensión o ampliación, si es del caso, de la garantía única, conforme a lo establecido al artículo 11 de la Ley 1150 de 2007
CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: LIQUIDACIÓN UNILATERAL	Si el CONTRATISTA no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a acuerdo sobre el contenido de la misma, esta será practicada directa y unilateralmente por el MUNICIPIO y se adoptará por acto administrativo motivado, susceptible del recurso de reposición.
CLÁUSULA VIGÉSIMA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES	El contratista afirma bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993, y con sus modificaciones y adiciones principalmente las contempladas en el artículo 4º de la Ley 1474 de 2011 y que si llegare a sobrevenir alguna actuará conforme lo prevé el artículo 9º ibídem. El contratista expresa igualmente, bajo gravedad de juramento la cual se entiende prestada con la sola firma del documento, que no se haya inhabilitada, ni concurren sobre las causales de incompatibilidad, conflicto de intereses ni prohibiciones, contenidas en la Ley 1551 de 2012, 617 de 2000, Ley 1148 de 2007, Ley 1551 de 2012 y Ley 1296 de 2009, así como cualquiera contenida en cualquier otro dispositivo jurídico vigente". **PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 5º del artículo 122 de la Constitución Política, cuando se compruebe que el contratista ha incurrido en violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades, en sanción disciplinaria o que recae contra él sentencia judicial, renunciará a la ejecución de este contrato, por lo cual se terminará automáticamente en este evento, asumiendo la responsabilidad de reintegrar los valores que haya recibido del MUNICIPIO, sin derecho a reclamar indemnización ni reconocimiento alguno por ejecuciones parciales del contrato, dando así cumplimiento al principio de responsabilidad consagrado en el artículo 26 numeral 7º de la Ley 80 de 1993
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: DE LA AUTONOMIA DEL CONTRATISTA	Por tratarse de un contrato de prestación de servicios regido por la Ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, el CONTRATISTA actuará con total autonomía técnica y administrativa en cumplimiento de las obligaciones que asume por el presente contrato y en consecuencia, no contrae relación laboral alguna con el MUNICIPIO, por lo tanto podrá realizar las actividades contratadas directamente o por medio de las personas que por su cuenta y riesgo él contrate, cuando el contrato no se considere INTUITU PERSONAE. Por lo anterior, el CONTRATISTA es una persona independiente de la ALCALDIA MUNICIPAL DE MOSQUERA
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: LEGALIZACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO	El presente contrato se perfecciona con el acuerdo de voluntades de las partes y la suscripción del mismo y requiere para su ejecución: **1)** El Registro presupuestal correspondiente. **2)** Aprobación de la Garantía Única de Cumplimiento si hubiere lugar a ello. **3)** Pago de los impuestos, tasas y contribuciones a que hubiere lugar conforme a lo establecido al Acuerdo Municipal 032 de 2016, por el cual se expide el estatuto de rentas, modificado parcialmente por el Acuerdo Municipal 027 de 2017 y sus correspondientes modificaciones, expedido por el Concejo Municipal de Mosquera-Cundinamarca y demás pagos y documentos que se requieran y que ordene la Ley. **4)** Suscripción del acta del inicio
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	Las diferencias y conflictos que surjan en desarrollo del objeto contractual, se solucionarán en primer lugar a través del arreglo directo y si este fracasa se acudirá a la Conciliación ante la Procuraduría General de la Nación
CLÁUSULA VIGÉSIMA	De conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la ley 1150 de 2007, el

CUARTA: AFILIACIÓN A SEGURIDAD SOCIAL	CONTRATISTA deberá estar afiliado como cotizante, en forma independiente y directa, al sistema general de seguridad social. Esta situación y el pago de aportes a los mencionados sistemas serán requisito indispensable para proceder a efectuar los pagos pactados por parte del MUNICIPIO. **PARÁGRAFO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 2º, literal A numeral 1, de la Ley 1562 de 2012, el contratista está obligado a afiliarse al sistema general de riesgos labores.
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: MULTAS	**EL MUNICIPIO** pacta con el **CONTRATISTA** la imposición de multas, en caso que **EL CONTRATISTA** incurra en mora o incumplimiento parcial respecto al cumplimiento de alguna o todas las obligaciones adquiridas en este contrato; por lo que **EL MUNICIPIO**, cobrará expidiendo previamente acto motivado que deberá contener las razones del incumplimiento, el valor estipulado como multa y fecha cierta de pago: el valor de la multa será el equivalente al cero punto cinco (0.5%) por ciento del valor no ejecutado del contrato, por cada día calendario de mora o incumplimiento parcial, pudiendo **EL MUNICIPIO** hacer efectiva, en la proporción pertinente la garantía de cumplimiento o descontando el valor de la multa del valor a pagar que se llegare a causar por la ejecución del contrato. **PARÁGRAFO:** Del acto que se eleve con ocasión de lo estipulado en la presente cláusula, se correrá traslado por cinco (5) días AL CONTRATISTA para que esta se pronuncie afirmando, negando o guardando silencio al respecto, casos estos en los cuales dependiendo del resultado cobrarán mérito ejecutivo si se ajustan a lo establecido por el Código General del Proceso. De igual manera será causal para la imposición de multas sucesivas hasta tanto se dé el cumplimiento, previa verificación de la mora mediante liquidación efectuada por la entidad administrativa, el incumplimiento por parte del contratista de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, parafiscales (cajas de compensación familiar, SENA, ICBF si hay lugar a ello) de conformidad a lo establecido en la Ley 828 de 2003
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: CLÁUSULA PENAL	Si EL CONTRATISTA incumpliere alguna de las obligaciones a su cargo, deberá pagar a EL MUNICIPIO la suma equivalente al diez (10%) por ciento del valor no ejecutado del contrato. De las multas impuestas se informará a la Cámara de Comercio
CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: - DOCUMENTOS DEL CONTRATO	Hacen parte integral del presente contrato, y como tal obligan jurídicamente a las partes, los siguientes documentos: **a)** Los Estudios y documentos previos; **b)** El certificado de disponibilidad presupuestal expedido por la Secretaria de Hacienda; **c)** Los presentados por el contratista en su propuesta; **d)** La póliza única de cumplimiento si se solicita. **e)** El registro presupuestal; **f)** Certificación de planta globalizada. **g)** Los demás que se produzcan durante el desarrollo del mismo.
CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: - PARTICIPACIÓN COMUNITARIA	Para efectos del control y vigilancia de la gestión pública contractual, las asociaciones cívicas, comunitarias, profesionales, benéficas o de utilidad común podrán acceder a los documentos que hacen parte del presente contrato, quedando a su disposición para ser consultados.

Para constancia se firma en Mosquera, Cundinamarca a los 16 OCT 2020

GIAN CARLO GEROMETTA BURBANO **ALCALDE MUNICIPAL**	**DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** **CONTRATISTA**

Elaboró: Abg Juan Sebastian Piñeros Mora
Proyectó: Dra. Gina Elizabeth Mora Zafra
Revisó: Dr. Nestor Fabio Chinchilla Sierra

INGICAT
Ingeniería, Gestión Inmobiliaria y Catastro
Nit: 900.423.160-0

Bogotá D.C.

INGICAT S.A.S.
Nit. 900.423.160-0

Se permite Certificar que el señor DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado con C.C. 1.090.382.265 de Cúcuta, presta sus servicios en el cargo de Profesional en Avalúos, desde el 01 de febrero de 2019.

Lo anterior formalizado a través de un contrato en la modalidad de Prestación de Servicios con una remuneración económica de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000).

El presente documento se emite a solicitud del interesado a los 03 días de mes de abril de 2019.

Sin otro particular,

STEFANY PELAEZ TORRES
Directora Administrativa
INGICAT S.A.S.

CRA. 68 D # 96-59 Bogotá – Colombia:
Contacto: 57 (1) 2455810, BOGOTÁ, D.C.
e-mail: contacto@ingicat.com

ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007
BUREAU VERITAS
Certification
BUREAU VERITAS 1828

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Entre los suscritos a saber: **JOHN FABIAN GUERRERO LAVERDE** mayor de edad, identificado con la con la cédula de ciudadanía N.° 80.056.261 de Bogotá, domiciliado y residente en Bogotá, actuando en nombre y representación de **INGENIERÍA, GESTIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRO SAS con Nit. 900.423.160-0** y quien en adelante se denominará el CONTRATANTE, y **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN** mayor de edad, identificado (a) con la cédula de ciudadanía N.° 1.090.382.265 de Cúcuta, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá actuando en nombre propio y quien para los efectos del presente documento se denominará el CONTRATISTA, acuerdan celebrar el presente contrato de prestación de servicios, el cual se regirá por las normas que regulan la materia y especialmente por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. Objeto. —** El CONTRATISTA, se obliga para con el CONTRATANTE a ejecutar los trabajos y demás actividades propias en la gestión del proyecto que actualmente está ejecutando la empresa y el cual se denomina Transportadora de Gas Internacional S.A -TGI-S.A.ESP 751107, cuyo objeto es "Prestación de servicios profesionales de elaboración, estructuración y consolidación de las tablas de valores para la indemnización de daños y servidumbres de los predios intervenidos del sistema de transporte para el Gasoducto Mariquita-Cali y sus Ramales. Se obliga también, a dar el cumplimiento de los requisitos en el servicio contratado y con las condiciones y cláusulas adicionales del presente documento. **SEGUNDA. Plazo. —** La ejecución del presente contrato será a partir de la firma de este documento y hasta el día veinte (20) de mayo del 2019, el cual podrá prorrogarse por acuerdo entre las partes con antelación a la fecha de su expiración mediante la celebración de un contrato adicional que deberá constar por escrito. **TERCERA. Valor y forma de pago. —** El valor mensual por el desempeño de su trabajo es la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000.00)** moneda corriente, valor al cual se le realizarán las retenciones de ley y serán pagaderos mensualmente, para el pago de lo anterior se hará exigible presentación de la cuenta de cobro que el CONTRATISTA entregará al CONTRATANTE y junto con ello la presentación de la respectiva planilla de aportes. **CUARTA. Obligaciones del contratante. —** El CONTRATANTE se obliga a facilitar el acceso a la información que sea necesaria, de manera oportuna, para la debida ejecución del objeto del contrato y estará obligado a cumplir con lo estipulado en las demás cláusulas y condiciones previstas en este documento. **QUINTA. Obligaciones del contratista. —** EL CONTRATISTA se obliga a cumplir en forma eficiente y oportuna los trabajos encomendados y aquellas obligaciones que se generen de acuerdo con la naturaleza del servicio y en general con las cláusulas de este contrato: a) Obrar con diligencia en los asuntos encomendados; b) Mantener confidencialidad sobre los asuntos DEL CONTRATANTE, que lleguen a su conocimiento. c) Ejecutar el objeto del contrato de manera idónea y utilizando todos los medios para el cumplimiento del objeto del contrato. d) Acreditar los pagos correspondientes al sistema de seguridad social en salud (salud y pensiones) y riesgos laborales. Y las propias de su labor tales como: •Garantizar la calidad de los productos generados durante la ejecución y el tiempo posterior en la validación por parte de la interventoría • Garantizar la calidad de los productos generados en la etapa de elaboración, estructuración y consolidación de las tablas de valores para la indemnización de daños y servidumbres de los predios intervenidos del sistema de transporte para el Gasoducto Mariquita-Cali y sus Ramales. • Llevar a cabo las actividades solicitadas para apoyar el equipo de trabajo y de esta forma garantizar los entregables y cumplimiento del cronograma y metas. • Elaborar y consolidar las tablas de valores y ZHF Y ZHG en formato físico y digital. •Realizar las entregas solicitadas por la coordinación •Asistir a comités técnicos y reuniones agendadas por el cliente. •Asistir a las capacitaciones virtuales o presenciales y retroalimentar al personal a cargo. •Generar copias de seguridad de la información. **SEXTA. Vigilancia del contrato. —** El CONTRATANTE o su representante supervisará la ejecución del servicio encomendado, y podrá formular las observaciones del caso con el fin de ser analizadas en conjunto con el CONTRATISTA y efectuar por parte de éste las modificaciones o correcciones a que hubiere lugar. **SÉPTIMA. Forma de terminación. —** El presente contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, por terminación del objeto contractual y en forma unilateral por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. **OCTAVA. — Exclusión de la relación laboral. —** Queda claramente entendido que no existirá relación laboral alguna entre el CONTRATANTE y el CONTRATISTA, o el personal que éste utilice en la ejecución del objeto del presente contrato. **NOVENA. Cesión del contrato. —** Queda prohibido al CONTRATISTA ceder parcial o totalmente la ejecución del presente contrato a un tercero salvo previa autorización expresa y escrita del CONTRATANTE.

DÉCIMA. Domicilio contractual. — Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá y las notificaciones serán recibidas por las partes en las siguientes direcciones: Por el CONTRATANTE en la Carrera 68 D # 96-59 Bogotá y por el CONTRATISTA en la Cra 88ª N° 21 – 75. **DÉCIMO PRIMERA. Cláusula compromisoria.** — Toda controversia o diferencia que pueda surgir con ocasión de este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá entre las partes. En señal de asentimiento se suscribe el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en Bogotá a los nueve (09) días del mes de marzo de 2019.

EL CONTRATANTE

JOHN FABIAN GUERRERO LAVERDE
Representante Legal
INGICAT SAS
Nit. 900.423.160-0

EL CONTRATISTA

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
C.C. 1.090.382.265 de Cúcuta

INGICAT
Ingeniería, Gestión Inmobiliaria y Catastro
Nit: 900.423.160-0

ANEXO No. 001
AL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIO ENTRE INGICAT S.A.S Y DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

Mediante el presente se anexa al contrato de prestación de servicios celebrado el día 9 de marzo de 2019, entre **INGICAT S.A.S** como CONTRATANTE y el señor **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.090.382.265 de Cúcuta en calidad de CONTRATISTA; el acuerdo donde convienen un único pago adicional de **DOS MILLÓNES DE PESOS M/CTE. ($2.000.000,oo)**, consistentes en reconocimientos por concepto de apoyo en la elaboración de tablas de cultivos para el proyecto que actualmente está ejecutando la empresa y el cual se denomina Transportadora de Gas Internacional S.A -TGI-S.A.ESP 751107, cuyo objeto es "Prestación de servicios profesionales de elaboración, estructuración y consolidación de las tablas de valores para la indemnización de daños y servidumbres de los predios intervenidos del sistema de transporte para el Gasoducto Mariquita-Cali y sus Ramales.

En constancia de lo anterior se firma a los nueve (9) días del mes de marzo de 2019, en dos (2) copias con destino a cada una de las partes.

EL CONTRATANTE

JOHN FABIAN GUERRERO LAVERDE
Representante Legal
INGICAT SAS
Nit. 900.423.160-0

EL CONTRATISTA

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
C.C. 1.090.382.265 de Cúcuta

UNIÓN TEMPORAL GESTIÓN INMOBILIARIA ECP 2016
NIT. 901.049.169-6

LA PROFESIONAL EN RECURSOS HUMANOS

CERTIFICA:

Que el (a) señor(a) **LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS,** identificado (a) con C.C. 1.090.382.265 de Cúcuta, Ha laborado con Unión Temporal Gestión Inmobiliaria ECP 2016, mediante un contrato a término a obra o labor, Con los siguientes contratos:

- Desde 09 de agosto de 2018 hasta el 31 de diciembre 2018, desempeñando el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS.** Con una asignación salarial de **$5.370.541**

- desde el 17 de enero de 2019 hasta el 08 de julio, desempeñando el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS.** Con una asignación salarial de **$5.424.247.** Para el contrato de adquisición, administración y disposición de derechos inmobiliarios para ECOPETROL S.A.

Desarrollando las siguientes funciones:

- Realizar, revisar, aprobar; Concepto de valor de terreno, semoviente, mejoras, construcciones, cultivos. Prima de Negocio.
- Revisión de Zonas Homogéneas Físicas Y Geoeconómicas.
- Revisión de valores en campo para concepto de valor de terreno.
- Realización de conceptos judiciales de avalúos por objeción por error grave, aclaración y complementación, respuestas a OPC, apoyo a líderes y elaboración de respuesta a derechos de petición, validación de norma de uso de suelo y solicitud de acuerdo vigentes de ordenamiento territorial y avalúos de refutación.

- Elaboración de presupuesto de obra, revisión del valor mínimo de vivienda de interés prioritario campo de la Cira Infanta OXY.
- Realización de avalúos de servidumbre y comerciales

La anterior se expide a solicitud del interesado a los 09 dias del mes de julio del año 2019

Cordialmente,

SANDRA MILENA CHOLO APERADOR
Profesional en Recursos Humanos

GEOVALORES

NIT:900738463-1

El suscrito Director de Proyectos de GEOVALORES SAS

HACE CONSTAR QUE:

El profesional DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN identificado con cédula de ciudadanía N° 1.090.382.265 expedida en Cúcuta, trabajo en la compañía mediante contrato laboral a término indefinido desde el día **06 de marzo 2018** hasta el **08 de Agosto 2018.**

Desempeñó el cargo de coordinador predial y avaluador, para los proyectos ejecutados por la compañía.

Con una Asignación Salarial de $4.000.000 (Cuatro Millones de Pesos) más una prima de representación de $1.000.000 (Un Millón de Pesos).

Se expide la presente certificación en Bogotá a los 09 días del mes de Agosto del año 2018.

Cordialmente,

OMAR SALCEDO
DIRECTOR DE PROYECTOS

CONTRATO DE TRABAJO DE DURACIÓN POR LA OBRA O LABOR CONTRATADA MANEJO Y CONFIANZA

ANTECEDENTE: En el presente contrato al TRABAJADOR se le ha informado acerca de la política de prevención de alcohol y consumo de drogas, de tal manera el TRABAJADOR acepta expresamente que la violación a esta política fungirá además de las previstas en el presente contrato como justa causa para dar por terminado el contrato de trabajo por parte del EMPLEADOR sin que el TRABAJADOR tenga derecho a indemnización.

EMPLEADOR	**UT GESTION INMOBILIARIA ECP 2016.**
TRABAJADOR	**LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS**
NACIONALIDAD	**COLOMBIANO**
ESTADO CIVIL	**Casado**
EDAD	**31**
LUGAR DE NACIMIENTO	**Barranquilla**
FECHA DE NACIMIENTO	**24 de junio de 1987**
DIRECCIÓN DE RESIDENCIA	**CALLE 21 # 88 A 79 CASA 164 CONJUNTO SABANA VERDE 2**
TELÉFONO	**3125451758**
FECHA DE INICIO	**06 de agosto de 2018**
CARGO	**ESPECIALISTA EN AVALUOS**
DEVENGO MENSUAL	**$5.370.541**
PERIODO DE PAGO	**MENSUAL**

En Bogotá, D. C., a los 06 dias del mes de agosto del año 2018, concurren:
De una parte **U.T. GESTION INMOBILIARIA ECP 2016** Identificada con NIT. 901049169-6 domiciliada en Bogotá, D. C., Colombia, representada legalmente por el señor **ARDILA PINILLA LUIS GABRIEL**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.761.635 expedida en Bogotá, quien en adelante para los efectos del mismo se denominará **EMPLEADOR** y de la otra **LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS** mayor de edad, ciudadano (a) Colombiano (a), con domicilio y residencia como aparece en el inicio de este documento, identificado (a) con **C.C No.1.090.382.265** Las Partes así identificadas hemos celebrado el presente **CONTRATO LABORAL A TERMINO DE OBRA**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:
PRIMERO. - El EMPLEADOR es una **UNIÓN TEMPORAL** denominada UNION TEMPORAL GESTION INMOBILIARIA ECP 2016 (en adelante "LA EMPRESA y/o EL EMPLEADOR") quien se encuentra prestando el servicio de gestión inmobiliaria para ECOPETROL S.A. en diferentes zonas del país, la cual está conformada por las empresas PETROSEISMIC SERVICES S. A. identificada con Nit. 900309576-3 e INGENIERIA, GESTIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRO S.A.S. identificada con Nit. 900423160-0.

El EMPLEADOR requiere cubrir las necesidades de Recursos Humanos con el fin de desarrollar el objeto y actividades de PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE DERECHOS INMOBILIARIOS PARA ECOPETROL S.A, Y/O SU GRUPO EMPRESARIAL, Y/O ASOCIADOS, MEDIANTE ACUERDO DE BASES ECONOMICAS 3004978. para las órdenes de servicio 2517458 -2517457 de nuestro cliente ECOPETROL S.A. (en adelante "EL CLIENTE").

SEGUNDO. – OBJETO- EL EMPLEADOR; contrata los servicios personales de EL EMPLEADO para desempeñar el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS,** para lo cual cuenta con suficiente capacidad, responsabilidad, e idoneidad para la ejecución de la tarea encomendada, de conformidad con los reglamentos, órdenes e instrucciones que le impartan sus superiores.

PARÁGRAFO PRIMERO. -El TRABAJADOR se obliga a aceptar los cambios de oficio que decida el EMPLEADOR dentro de su poder subordinante, siempre que se respeten las condiciones laborales del TRABAJADOR y no se le causen perjuicios. Todo ello sin que se afecte el honor, la dignidad y los derechos mínimos del TRABAJADOR, de conformidad con el artículo 23 del Código Sustantivo del Trabajo, modificado por el artículo 1° de la Ley 50 de 1990. En consecuencia de lo anterior el trabajador se obliga a: a) A poner al servicio del empleador toda su capacidad normal de trabajo, en forma exclusiva en el desempeño de las funciones propias del oficio mencionado y las labores anexas y complementarias del mismo, de conformidad con las órdenes e instrucciones que le imparta el empleador o sus representantes, b) A no prestar directa ni indirectamente servicios laborales a otros empleadores, ni a trabajar por cuenta propia en el mismo oficio, durante la vigencia de este contrato, c) A desempeñar en forma diligente y cuidadosa las funciones propias del cargo para el cual fue contratado. d) A cumplir con la jornada laboral asignada por el empleador o sus representantes. e) A cuidar los elementos de trabajo entregados por el empleador o sus representantes, para el desarrollo de la labor contratada. El TRABAJADOR declara: 1) estar capacitado para desempeñar los servicios requeridos por La EMPRESA 2) que conoce y acepta la política de prevención de alcohol y drogas de la Unión Temporal y manifiesta estar de acuerdo con las pruebas de alcoholimetría en aliento que aleatoriamente practique el departamento de HSE y que de arrojar un resultado positivo configurarán una justa causa de terminación del contrato por parte del EMPLEADOR. En este sentido se suscribe el Anexo No.1 adjunto al presente contrato 3) que conoce, acepta y se compromete a cumplir con las disposiciones consignadas en las políticas, manuales y/o Códigos que se mencionan el Anexo No. 2 adjunto al presente contrato. En este sentido el TRABAJADOR acepta expresamente que la violación a estas políticas fungirá además de las previstas en el presente contrato como justa causa para dar por terminado el presente contrato sin que el TRABAJADOR tenga derecho a indemnización.

TERCERO: El lugar de contratación del TRABAJADOR es la ciudad de BOGOTA no obstante el trabajador se obliga a prestar el servicio contratado en el lugar donde le indique el EMPLEADOR o sus representantes dentro del territorio colombiano y excepcionalmente fuera de él cuando las necesidades del servicio así lo exigieren.

CUARTO. DURACIÓN: El presente contrato será por DURACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA a cuyo término el EMPLEADOR puede darlo por terminado de acuerdo a los dispositivos legales vigentes, salvo que el TRABAJADOR concluya con sus servicios antes de la culminación del plazo estipulado. No obstante lo anterior, el presente contrato podrá darse por concluido antes del vencimiento del plazo estipulado, en los casos siguientes:

1. Cuando la obra tenga un avance del SETENTA (70%) POR CIENTO o más lo que implica que se debe reducir personal conforme el avance de la obra.
2. Si la EMPRESA concluye la obra o servicio a que se refiere el párrafo segundo de la cláusula Primera del presente contrato, antes del plazo señalado y comunicase al TRABAJADOR la necesidad de terminar anticipadamente el contrato.
3. Si, por cualquier circunstancia, la EMPRESA no continúa prestando servicios a al CLIENTE, o los mismos fueran suspendidos, de acuerdo a los términos del contrato suscrito por la EMPRESA y el CLIENTE, al cual se refiere la cláusula primera de este documento.
4. Por cualquier circunstancia que se constituya como fuerza mayor o caso fortuito o evento excusable que sea ajeno a la voluntad de la Unión Temporal y que impida ejecutar el contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las Partes acuerdan que estas situaciones operarán como justas causas de terminación y por tanto no habrá lugar al pago de indemnización.

QUINTO. PERIODO DE PRUEBA. Las Partes pactan como periodo de prueba **29** días y/o la quinta parte del término inicialmente pactado para el respectivo contrato, término que no excede el límite establecido por el Código Sustantivo del Trabajo. Durante este periodo las Partes podrán dar por terminado unilateralmente el contrato, sin que la Parte que da por terminado el vínculo deba reconocer a la otra indemnización alguna.

SEXTO. - JORNADA- El cargo que desempeña el TRABAJADOR es de manejo y confianza y por lo tanto está excluido de la regulación sobre jornada máxima legal. EL TRABAJADOR se compromete a laborar el número de horas necesarias para el cabal desempeño de sus funciones, por la cual NO habrá lugar a reconocimiento de horas extras cuando sobrepase el límite legal, sin perjuicio de la obligación que le corresponde cumplir con la jornada de trabajo asignada por el EMPLEADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: El trabajador deberá cumplir con las políticas de HSE de la EMPRESA durante la vigencia del contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Debido a las características propias de la labor que ejecutará y del lugar donde se realizará, el TRABAJADOR laborará de lunes a sábado de conformidad con la jornada señalada por el EMPLEADOR, de acuerdo con la naturaleza de las actividades del EMPLEADOR y con lo establecido en el Reglamento Interno de Trabajo. **PARÁGRAFO TERCERO**: Las Partes acuerdan que el horario puede ser modificado por el EMPLEADOR, atendiendo las características propias del trabajo, para lo cual solo basta con la información por escrito que sobre el particular suministre el EMPLEADOR al TRABAJADOR.

SEPTIMO. - En el desempeño de su cargo el TRABAJADOR cumplirá con las obligaciones que a continuación se detallan, sin que éstas tengan carácter limitativo, pues se aclara que en cualquier momento el EMPLEADOR o sus representantes podrán suprimir, adicionar o modificar las siguientes obligaciones:

a. Desarrollará todas las labores, sin limitación alguna, inherentes al cargo de ESPECIALISTA EN AVALUOS así como aquéllas que le pudiera impartir el EMPLEADOR.

b. Observar y cumplir las órdenes y directivas que le sean impartidas por sus superiores y por los representantes o ejecutivos competentes del EMPLEADOR.
c. Reportar al superior inmediato toda anomalía que sea observada.
d. Desarrollar con diligencia y cuidado las labores asignadas o cualquier otra función que determine el EMPLEADOR o sus representantes o por su jefe inmediato.
e. Cumplir rigurosamente las normas que le fije la EMPRESA para la realización de la labor a que se refiere el presente contrato.
f. Guardar estricta reserva, salvo autorización expresa del EMPLEADOR, de todas aquellas informaciones que lleguen a su conocimiento, en razón de su trabajo, que sean por naturaleza privadas, y cuya comunicación a otras personas pueda causar perjuicio al EMPLEADOR.
g. Ejecutar por sí mismo las funciones asignadas y cumplir estrictamente las instrucciones que le sean dadas por la EMPRESA, o por quienes las representen, respecto del desarrollo de sus actividades.
h. Cuidar permanentemente los intereses de la EMPRESA.
i. Dedicar la totalidad de su jornada de trabajo a cumplir a cabalidad con sus funciones.
j. Programar diariamente su trabajo y asistir puntualmente a las reuniones que efectúe la EMPRESA a las cuales hubiere sido citado.

k. Observar completa armonía y comprensión con los superiores y demás compañeros de trabajo, en las relaciones personales y en la ejecución de su labor.
l. Cumplir permanentemente con las funciones asignadas con espíritu de lealtad, colaboración y disciplina con el EMPLEADOR.
m. Cumplir con las funciones asignadas dentro del Manual de funciones, el cual hace parte integral del presente contrato
n. Avisar oportunamente y por escrito, al EMPLEADOR todo cambio en de dirección, teléfono o ciudad de residencia.
o. Entregar dentro de los cinco (5) primeros días calendario al área de Recursos Humanos el desprendible de nómina y reporte de tiempo debidamente firmados.

OCTAVO. -REMUNERACIÓN. - Como contraprestación por sus servicios, la EMPRESA pagará al TRABAJADOR la suma de Cinco millones trecientos setenta mil quinientos cuarenta y un pesos m/cte. ($5.370.541) mensuales. El pago del salario se hará los primeros 5 días de cada mes.
PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el TRABAJADOR deba desplazarse a una comisión autorizada fuera de la base de trabajo, se le reconocerá viáticos por los días en que se encuentre en ésta.
PARÁGRAFO SEGUNDO.- EXCLUSIÓN SALARIAL.- Las Partes expresamente acuerdan que lo que reciba el TRABAJADOR o llegue a recibir en el futuro, adicional a su salario ordinario, ya sean beneficios o auxilios habituales u ocasionales, tales como gastos de desplazamiento, viáticos alimentación, habitación o vestuario, bonificaciones o cualquier otro rubro que reciba por mera liberalidad del EMPLEADOR, durante la vigencia del contrato, en dinero o en especie, no constituye salario ni factor de salario para la liquidación de aportes al sistema de seguridad social, parafiscales, prestaciones sociales, vacaciones y en general para el pago de cualquier otro concepto de carácter laboral. Las Partes reiteran su acuerdo sobre la naturaleza no salarial de cualquier pago que se reconozca en adición al salario ordinario con base en la facultad otorgada por el artículo 15 de la Ley 50 de 1990.
PARÁGRAFO TERCERO: Dentro de este pago se encuentra incluida la remuneración de los descansos dominicales y festivos de que tratan los capítulos I y II del título VII del Código Sustantivo del Trabajo.
NOVENO. - CONFIDENCIALIDAD. -El TRABAJADOR se compromete a guardar bajo absoluta reserva toda la información a la que la misma pueda tener acceso o conocimiento en desarrollo de sus funciones de por el simple hecho de trabajar para el EMPLEADOR, así como sobre cualquier información o documento que pueda llegar a conocer como consecuencia del cargo desempeñado en la EMPRESA.

En cumplimiento de esta obligación, el TRABAJADOR se compromete a no dar a terceros ningún tipo de información que llegare a perjudicar los intereses del EMPLEADOR, y a garantizar que solo el personal autorizado y necesario de la EMPRESA, tendrá acceso a la información conocida en virtud del cargo desempeñado. La utilización y revelación de la información confidencial se regirá por las reglas que a continuación se mencionan:

a. Procedencia: Para los efectos de esta cláusula, se entiende como información confidencial y privilegiada la proveniente directamente de la Base de Datos, Documentos y otros, que llegue a conocer el TRABAJADOR por razón del cargo, aún si no le es suministrada expresa y directamente y la que obtenga durante el desarrollo del objeto del contrato de trabajo.
b. No Revelación: el TRABAJADOR entiende y acepta que la información confidencial y privilegiada que reciba se debe destinar exclusivamente a los fines indicados por el EMPLEADOR y únicamente podrá ser revelada a las personas expresamente autorizadas por la EMPRESA.

c. Orden de Autoridad: Si por cualquier circunstancia una autoridad competente solicita sea revelada la información confidencial y privilegiada, el TRABAJADOR dará aviso de dicha orden al EMPLEADOR, previamente al cumplimiento de la orden.
d. Publicación: Cuando cualquier información confidencial y privilegiada sea puesta en conocimiento público por medios lícitos, dejará de tener tal condición y, en consecuencia, no le será aplicable la presente cláusula.
e. Obligación especial: Cuando quiera que el TRABAJADOR tenga conocimiento de que se ha producido o va a producirse una revelación de la información confidencial y privilegiada, se obliga a notificar de este hecho de manera inmediata al EMPLEADOR.
f. Devolución: El TRABAJADOR, se obliga a devolver al EMPLEADOR o a quien éste designe absolutamente toda la información confidencial que tenga en su poder, una vez el contrato de trabajo termine por cualquier modo legal y no podrá conservar dicha información bajo ningún evento.
g. Información Económica: El TRABAJADOR se compromete a no divulgar cualquier información económica y financiera del EMPLEADOR de la cual haya tenido conocimiento, ni cualquier otra información relacionada con ésta, en razón a que toda la información estará bajo absoluta reserva del TRABAJADOR. El incumplimiento a ello generará responsabilidad del TRABAJADOR a favor del EMPLEADOR por todos los perjuicios que se causen, por la violación de esta cláusula, y facultará al EMPLEADOR a iniciar las acciones judiciales procedentes para el cobro de los prejuicios causados.
h. Propiedad: Todo material e información que reciba el trabajador, son propiedad del EMPLEADOR y no pueden ser puestos en circulación, publicados o utilizados para fines diferentes a los establecidos por la EMPRESA.

DECIMO.- PROHIBICIONES ESPECIALES DEL TRABAJADOR.- Además de las prohibiciones de orden legal y reglamentario, las Partes estipulan las siguientes prohibiciones especiales a al TRABAJADOR: 1) Solicitar préstamos especiales o ayuda económica a los clientes o potenciales clientes del EMPLEADOR, aprovechándose de su cargo u oficio o aceptarles donaciones de cualquier clase; 2) Autorizar o ejecutar sin ser de su competencia, operaciones que afecten los intereses del EMPLEADOR o negociar bienes y mercancías del EMPLEADOR en provecho propio; 3) Retener bienes o elementos de propiedad del EMPLEADOR; 4) Presentar cuentas de gastos ficticias o reportar como cumplidas visitas o tareas no efectuadas; 5) Cualquier actitud en los compromisos personales o en las relaciones sociales, que pueda afectar en forma nociva la reputación del EMPLEADOR; 6) Retirar de las instalaciones de la empresa elementos, máquinas y útiles de propiedad del EMPLEADOR sin su autorización escrita; 7) Ingerir bebidas alcohólicas o sustancias enervantes dentro de las instalaciones de la empresa; 8) Presentar a desarrollar la jornada laboral bajo el estado de alicoramiento o bajo la influencia de bebidas embriagantes o enervantes, 9) Violar las políticas, códigos, normas y/ manuales del EMPLEADOR o aquellas adicionales que se referencien el presente contrato y/o sus anexos. 10) Dar información al cliente de los procesos, sin seguir el conducto regular o sin el previo conocimiento y autorización del EMPLEADOR.

DECIMO PRIMERO.- JUSTAS CAUSAS DE TERMINACIÓN- Son justas causas para terminar el presente contrato, las enumeradas en el artículo 7° del Decreto 2351 de 1965, y además por parte de EL EMPLEADOR, las siguientes faltas que para el efecto se califican como graves: 1) La violación por parte del TRABAJADOR de la política de prevención de alcohol y drogadicción de la Unión Temporal 2) La ejecución por parte del TRABAJADOR de labores remuneradas al servicio de terceros sin autorización de EL EMPLEADOR; 3) La revelación de secretos y datos reservados de la Empresa o cualquier violación de la confidencialidad de que da cuenta la cláusula novena del presente contrato; 4) Las repetidas desavenencias con los demás trabajadores de la Empresa; 5) El hecho que EL TRABAJADOR se presente al trabajo

en estado de alicoramiento, embriagado o ingiera bebidas embriagantes o alucinógenos en el lugar de trabajo, aun por la primera vez; 6) El hecho que EL TRABAJADOR abandone el sitio de trabajo sin el permiso de EL EMPLEADOR; 7) La no asistencia a una sección completa de la jornada de trabajo, o más, sin justificación suficiente a juicio de EL EMPLEADOR, salvo fuerza mayor o caso fortuito; 8) La no asistencia puntual al trabajo, sin excusa suficiente a juicio de EL EMPLEADOR. 9) La presentación de certificados o información falsa con miras a obtener un beneficio propio. 10. Dar información al CLIENTE sin seguir el conducto regular o sin el previo conocimiento y autorización del EMPLEADOR.

Parágrafo: En todo caso se garantizará al TRABAJADOR el derecho al debido proceso, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento interno de trabajo, el cual garantiza el derecho a ser escuchado y presentar las pruebas que considere para su defensa.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las Partes de común acuerdo califican y consideran como JUSTAS CAUSAS de terminación del presente contrato, cualquier incumplimiento grave, por parte del TRABAJADOR de sus obligaciones y prohibiciones especiales estipuladas en el presente contrato y/o en el Manual de funciones el cual hace parte integral del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - A la terminación del contrato de trabajo, por cualquier causa, el TRABAJADOR se obliga a entregar de inmediato la totalidad de los documentos e información de propiedad de la EMPRESA, que le hubiere sido confiados y entregados para el cabal ejercicio de sus funciones.

DECIMO SEGUNDO. AUTORIZACIÓN DE RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE DATOS. El TRABAJADOR, declara que conoce las normas aplicables en materia de protección de datos personales vigentes para la República de Colombia, y que en concordancia con sus disposiciones autoriza al EMPLEADOR para el tratamiento, procesamiento, recolección, transferencia y utilización de la información personal que pueda ser suministrada por el TRABAJADOR en vigencia de la relación laboral o aquella que este directamente relacionada con la ejecución del contrato laboral. Así mismo, el TRABAJADOR acepta las políticas internas sobre protección de datos personales y tratamiento de datos personales, las cuales serán de estricto cumplimiento siempre que el TRABAJADOR en ejercicio de sus funciones conozca y/o trate información de carácter personal, así como en su calidad de titular de información frente al EMPLEADOR. Teniendo en cuenta lo anterior, el TRABAJADOR declara que la presente autorización se realiza de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a la EMPRESA y a quien le sean cedidos o transferidos los derechos en virtud de la relación contractual o comercial que aquella tenga con terceros, así como el contacto a través de medios telefónicos, electrónicos, físicos y/o personales.

DECIMO TERCERO: HERRAMIENTAS DE TRABAJO: Los recursos que sean puestos a disposición del TRABAJADOR por el EMPLEADOR para el desarrollo de su cargo y sus funciones, son para el uso exclusivo de éste, para el desarrollo de su cargo y sus funciones. La utilización de dichos recursos para asuntos personales queda prohibida y será considerada como falta grave. La trasgresión de lo anterior, en todo o en parte constituye falta grave y justa causa de terminación del contrato de trabajo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el TRABAJADOR TIENE asignado vehículo, éste será utilizado solo dentro de la jornada laboral para el cumplimiento de sus funciones, quedando expresamente prohibido el uso del vehículo para uso personal. La trasgresión de lo anterior, en todo o en parte constituye falta grave y justa causa de terminación del contrato de trabajo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El TRABAJADOR declara expresamente que autoriza al EMPLEADOR a descontar de su salario el valor de los elementos de trabajo de carácter devolutivo, cuando los mismos se hayan extraviado o dañado en su poder por razones de negligencia, descuido o falta de previsión por parte del TRABAJADOR, previo haber escuchado al TRABAJADOR respetándole a este su derecho de audiencia.

DÉCIMO CUARTO. - INTERPRETACIÓN- El presente contrato se suscribe de acuerdo con la ley, la jurisprudencia y los reglamentos internos del EMPLEADOR, y como tal, deberá ser interpretado de buena fe y en consonancia con el Código Sustantivo del Trabajo.

DÉCIMO QUINTO. - EFECTOS DEL CONTRATO- Este contrato tendrá efectos a partir su firma. Este contrato reemplaza en su totalidad cualquier otro contrato laboral, verbal o escrito, que hubiera vinculado a las Partes anteriormente. Cualquier modificación posterior a la firma de este contrato deberá constar en documento escrito suscrito por ambas Partes.

DECIMO SEXTO: Que el TRABAJADOR conoce y acepta que no tiene ni adquirirá vínculo laboral alguno con ECOPETROL S.A., toda la responsabilidad derivada de este Contrato de Trabajo será exclusivamente de la UT GESTION INMOBILIARIA 2016 ya que es su verdadero EMPLEADOR. El trabajador renuncia expresamente a ejercer algún tipo de acción legal contra ECOPETROL S.A. producto de este contrato.

DECIMO SEPTIMO: El TRABAJADOR autoriza a que, una vez terminado el contrato de trabajo por cualquier causa, si dentro de los 5 días hábiles siguientes a la comunicación, El TRABAJADOR no reclama la liquidación de los derechos laborales que le correspondan, la EMPRESA podrá consignar este dinero en la cuenta bancaria de El TRABAJADOR dispuesta para la consignación de la nómina.

DECIMO OCTAVO: El TRABAJADOR manifiesta estar vinculado en la actualidad en las siguientes entidades del SGSS:

EPS	**Fondo de Pensión**	**Fondo de Cesantías**
Coomeva	Porvenir	Porvenir

E-mail personal dariuszlop24@gmail.com

Para constancia se firma en Bogotá, D. C. a los 06 dias del mes de agosto del año 2018, en dos (2) ejemplares de igual valor y tener con destino a cada una de las Partes.

EL EMPLEADOR, **UNIÓN TEMPORAL GESTION INMOBILIARIA ECP- 2016**	**EL TRABAJADOR**
ARDILA PINILLA LUIS GABRIEL **C.C 80.761.635 de Bogotá**	**LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS** **C.C 1.090.382.265 de Cucuta**

UNIÓN TEMPORAL GESTIÓN INMOBILIARIA ECP 2016
NIT. 901.049.169-6

LA PROFESIONAL EN RECURSOS HUMANOS

CERTIFICA:

Que el (a) señor(a) **LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS,** identificado (a) con C.C. 1.090.382.265 de Cúcuta, Ha laborado con Unión Temporal Gestión Inmobiliaria ECP 2016, mediante un contrato a término a obra o labor, Con los siguientes contratos:

- Desde 09 de agosto de 2018 hasta el 31 de diciembre 2018, desempeñando el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS.** Con una asignación salarial de **$5.370.541**

- desde el 17 de enero de 2019 hasta el 08 de julio, desempeñando el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS.** Con una asignación salarial de **$5.424.247.** Para el contrato de adquisición, administración y disposición de derechos inmobiliarios para ECOPETROL S.A.

Desarrollando las siguientes funciones:

- Realizar, revisar, aprobar; Concepto de valor de terreno, semoviente, mejoras, construcciones, cultivos. Prima de Negocio.
- Revisión de Zonas Homogéneas Físicas Y Geoeconómicas.
- Revisión de valores en campo para concepto de valor de terreno.
- Realización de conceptos judiciales de avalúos por objeción por error grave, aclaración y complementación, respuestas a OPC, apoyo a líderes y elaboración de respuesta a derechos de petición, validación de norma de uso de suelo y solicitud de acuerdo vigentes de ordenamiento territorial y avalúos de refutación.

- Elaboración de presupuesto de obra, revisión del valor mínimo de vivienda de interés prioritario campo de la Cira Infanta OXY.
- Realización de avalúos de servidumbre y comerciales

La anterior se expide a solicitud del interesado a los 09 dias del mes de julio del año 2019

Cordialmente,

SANDRA MILENA CHOLO APERADOR
Profesional en Recursos Humanos

Certificado N° SC 483-1

La Suscrita Gestora Laboral del Proyecto de la firma E.D.L. S.A.S.
Ingeniero Consultor,

C E R T I F I C A

Que el señor ***DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN****, con la cédula de ciudadanía No. 1090382265, laboró para la compañía mediante la Modalidad de Contrato de Trabajo por Duración de la Obra o Labor contratada desde el* ***01 DE AGOSTO DE 2014 HASTA EL 19 DE DICIEMBRE DE 2014****; con las firmas que conforman nuestro grupo de empresas.*

el señor laboró en el proyecto ***GESTION INMOBILIARIA 5215307/8000000360*** *de nuestro cliente ECOPETROL de la vicepresidencia de Transportes, en la ciudad de BOGOTA desempeñando el cargo de* ***PROFESIONAL DE CAMPO 2.***

Con una asignación mensual de ***TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE ($3726750)***

La presente se firma en Bogotá D.C., a solicitud del interesado dieciséis (16) de Diciembre del año Dos Mil Catorce (2014).

Atentamente,

E.D.L. S.A.S.
NIT.800.086.501-1

NIT: 800.086.501-1

ANGIE RUIZ VALENCIA GUZMANO
Gestora Laboral del Proyecto

GIP
Gestión Integral de Proyectos

EL SUSCRITO JEFE DE TALENTO HUMANO DE
GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS
NIT 830.068.345-1

HACE CONSTAR QUE:

El señor (a) **LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS** identificado con cédula de ciudadanía número 1.090.382.265 expedida en Cucuta, tuvo el siguiente contrato laboral:

Numero de contrato	GIP-800-2014
Tipo de contrato	Duración de la obra o labor determinada
Fecha de inicio	09 enero 2014
Fecha final	30 junio 2014
Cargo	PROFESIONAL DE CAMPO
Labor	Profesional de campo en lo relacionado al reconocimiento de los predios afectados por el paso de la infraestructura para realizar el avalúo y correspondiente negociación con los propietarios, de manera que se obtenga y firme las respectivas Actas de Acuerdo de los predios viables asignados en el desarrollo del Proyecto MAGDALENA MEDIO (MM) que hace parte del Contrato MA-0034700 suscrito entre ECOPETROL Y GIP.
Salario	TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. ($3.726.750)

Se expide a solicitud del trabajador a los treinta (30) dias del mes de junio del año 2014.

GIP Gestión Integral de Proyectos S.A.S. Interventorías y Gerencia

RICARDO ALFONSO ROJAS GARCIA
Jefe de Talento Humano

PREMIO COLOMBIANO A LA CALIDAD DE LA GESTIÓN

ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

Copia Hoja de Vida del Trabajador
Elaboró Karen Rodriguez

Carrera 7 No. 32-33 oficina 2103
Telefax 340-5011 / 282-6211
Bogotá D.C., Colombia
contacto@gipltda.com
www.gipltda.com

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES

Entre los suscritos a saber: **ANA MARIA LONDOÑO TOBON** mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado como aparece al pié de su firma, en representación legal de la empresa **O.V.L. ASESORÍA LEGAL S.A.S**, sociedad comercial identificada con el **NIT 900.427.994-4**, con domicilio principal en el Municipio de la Ceja, quién de ahora en adelante y para los efectos de éste Contrato se denominará **EL CONTRATANTE** y el señor **DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN**, identificado como aparece al pie de su firma, domiciliado en la ciudad de Armenia, quién de ahora en adelante y para los efectos de éste Contrato se denominará **EL CONTRATISTA**, se ha celebrado el presente Contrato de Prestación de Servicios Profesionales como **PROFESIONAL DE CAMPO**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL CONTRATISTA, en la calidad de su cargo como **PROFESIONAL DE CAMPO** se obliga con **EL CONTRATANTE**, a ejecutar de manera independiente, es decir sin que exista subordinación jurídica, los trabajos y demás actividades propias del servicio contratado, el cual, debe realizar de conformidad con las condiciones y cláusulas adicionales al presente documento. Deberá realizar las siguientes funciones:

- Adquirir la información básica necesaria para la gestión predial (imágenes, cartografía básica predial en IGAC, DANE o Planeación Municipal, PBOT, EOT, etc)
- Realizar reconocimientos a las zonas donde se prevé la ejecución de trabajos de infraestructura y contactar a los propietarios, poseedores, tenedores, ocupantes etc.
- Elaborar y entregar la respectiva notificación de trabajo y/o aviso de obra al propietario, poseedor, tenedor u ocupante de manera que se asegure el cumplimiento de los requisitos al debido proceso para la posible implementación de un proceso de expropiación.
- Realizar identificación predial.
- Realizar inventario de daños en compañía del propietario o la persona designada y diligenciar adecuadamente el formato del Inventario.
- Apoyo al cálculo del monto de indemnización basado en el inventario y en las tablas de indemnización determinadas por el cliente para la región.
- Presentar la propuesta económica al propietario o su representante, en aras de lograr enajenación voluntaria, documentando las visitas realizadas en los tiempos asignados para la liberación de predios.
- Elaborar el acta de reconocimiento de daños y la promesa de compraventa cuando aplique, cumpliendo con los estándares de calidad en cuanto a completitud y veracidad.
- Solicitar y recopilar la totalidad de los documentos requeridos a los propietarios o su representante.

- Informar oportunamente al beneficiario de los pagos y las fechas de los montos compensados.
- Validar los valores consignados en los acuerdos económicos con el profesional SIG.
- Elaborar informes detallado gestiones y acercamientos realizados con el fin de mantener documentada la gestión realizada al profesional SIG
- Realizar el acompañamiento al contratista constructor en todas actividades inherentes a la construcción de la infraestructura determinada, vigilando que se respeten las áreas entregadas para el desarrollo del proyecto, informando sobre daños y afectaciones adicionales
- Participar en las visitas de las actas de vecindad.
- Mantenerse documentado sobre el procedimiento para la gestión inmobiliaria, la metodología de indemnización por daño emergente y lucro cesante.
- Realizar acompañamiento al abogado en las diligencias de procesos de expropiación y amparos policivos
- Apoyar los recorridos de peritos y especialistas temáticos
- Mantener un trato respetuoso con los clientes, propietarios o sus trabajadores
- Desempeñar las demás funciones inherentes al cargo que le sean asignadas por el jefe inmediato.

SEGUNDA: PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será desde el 1 de Septiembre hasta el 30 de diciembre de 2015 , contados a partir de la fecha de suscripción del presente documento, dependiendo de las necesidades del Contratante previo acuerdo con el Contratista.

TERCERA: VALOR DEL CONTRATO: El valor del contrato será la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS PESOS M.L. ($4.500.000), mensuales.

CUARTA: FORMA DE PAGO: El valor pactado en la Cláusula anterior será cancelado en forma Mensual, previa presentación de la respectiva Cuenta de Cobro al **CONTRATANTE,** la cual debe tener como soporte el pago de la seguridad social y riesgos profesionales, por el 40% del valor total de sus ingresos.
Cuenta de cobro que se deberá presentar los días 20 de cada mes; previo al pago de cualquier cuenta cobro deberá contar con el concepto de aprobación del informe mensual de avances presentado por la CONTRATISTA.

QUINTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE: Este deberá facilitar acceso a la información que sea necesaria, de manera oportuna, para la debida ejecución del objeto del contrato y estará obligado a cumplir con lo estipulado en las demás cláusulas y condiciones previstas en éste documento.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: EL CONTRATISTA, deberá cumplir en forma eficiente y oportuna los trabajos encomendados y aquellas obligaciones que se generen de acuerdo con la naturaleza del servicio.

a) Obrar con seriedad y diligencia en el servicio contratado, cumplir con calidad y oportunidad las fechas programadas en el cronograma acordado entre las partes, que hace parte integral del presente contrato.
b) Poner en la ejecución del presente contrato toda su experiencia y capacidad profesional.
c) Atender las solicitudes y recomendaciones que haga el CONTRATANTE o sus delegados, con la mayor prontitud.
d) Mantener adecuados niveles de competencia, conocimiento y experiencia.
e) Efectuar toda la transferencia de conocimiento que sea de utilidad para **EL CONTRATANTE.**
f) Presentar los reportes periódicos establecidos y todos aquellos excepcionales que alguna situación amerite o que **EL CONTRATANTE** solicite.
g) Realizar los procesos de acompañamiento a **EL CONTRATANTE** en la implementación de las recomendaciones fruto de los servicios contratados.
h) Cumplir con calidad y oportunidad los objetivos generales y específicos, realizando las pausas activas en las siete zonas de la compañía.
i) El CONTRATISTA será responsable por cualquier perjuicio que se derive para EL CONTRATANTE del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en este contrato, o por cualquier perjuicio que les causare directa o indirectamente en desarrollo de las actividades propias de la ejecución del presente contrato, bien sea directamente o como consecuencia de la acción de sus CONTRATISTAS. En todo caso, **EL CONTRATISTA** deberá garantizar la indemnidad de **EL CONTRATANTE**, de forma tal que **EL CONTRATISTA** podrá ser llamado en garantía en caso de que cualquier tercero demandare a **EL CONTRATANTE** o por cualquier medio le reclamare la indemnización de los perjuicios derivados de los actos u omisiones del **CONTRATISTA.** En este caso, **EL CONTRATISTA** deberá indemnizar a **EL CONTRATANTE**, por todos los perjuicios que se deriven para éste de dicha reclamación.
j) EL CONTRATISTA tiene la obligación legal de afiliarse al sistema de Seguridad Social y encontrarse al día en el pago de obligaciones parafiscales, el ingreso base sobre el cual deberá cotizar es el equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor bruto facturado mensualmente, es decir, que por salud deberá aportar el 12,5% sobre el 40%, y por pensión el (16%) (DECRETO. 1703/2002, art. 23). La cotización a ARL se realizará teniendo en cuenta la clase de riesgo del centro de trabajo de la empresa contratante y la propia de la labor ejecutada por el contratista

PARAGRAFO: OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL- EL CONTRATISTA se compromete durante el período de duración de la Orden Contractual a cumplir con las normas del Sistema de Riesgos Laborales conforme a la ley 1562 del 11 de Julio de 2012 y en especial a presentar mensualmente los comprobantes de afiliación y pago de los aportes en Seguridad Social en **Salud, Pensiones y Riesgos Laborales** de todo el personal vinculado laboralmente a la compañía. En caso de que EL CONTRATISTA no presentare los

comprobantes de sus aportes a la seguridad social, EL CONTRATANTE podrá abstenerse de efectuar los pagos correspondientes a las cuentas de facturas presentadas por EL CONTRATISTA, bajo el entendido de que la obligación de pago de parte de EL CONTRATANTE, sólo se hace exigible contra la presentación de dicha documentación. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de EL CONTRATANTE, para que ante la falta de presentación de dichos comprobantes, proceda a descontar del valor a pagar, las cifras que correspondan al pago de la seguridad social y lleve a cabo los aportes correspondientes de manera directa, sin que EL CONTRATANTE se encuentre obligado a restituir dichas sumas al CONTRATISTA, en caso de que este presentare extemporáneamente o en fechas posteriores, la prueba del pago. Así mismo, la falta de presentación de los comprobantes de aportes a la seguridad social, se considerará justa causal para que EL CONTRATANTE declare terminado unilateralmente el contrato, por incumplimiento del CONTRATISTA

SEPTIMA: VIGILANCIA DEL CONTRATO: EL CONTRATANTE, o su representante supervisará la ejecución del servicio encomendado y podrá formular las observaciones del caso con el fin de ser analizadas conjuntamente con **EL CONTRATISTA** y efectuar por parte de éste las modificaciones o correcciones a que hubiere lugar.

OCTAVA: TERMINACION: El presente contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes o en forma unilateral por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, o por cualquiera de ellas, o podrá cualquiera de las partes darlo por terminado avisando a la otra con 30 días de anticipación, esto sin lugar a multas ni constitución en mora.
A) Muerte del **CONTRATISTA.**
B) Incumplir las obligaciones propias de cada una de las partes, dará lugar a la otra para terminar unilateralmente el Contrato de Prestación de Servicio.
C) En cualquier tiempo por parte de **EL CONTRATANTE,** dando aviso por escrito, por cualquier medio al **CONTRATISTA**, con por lo menos 24 horas de antelación, sin que por ello deba pagar ningún tipo de indemnización al **CONTRATISTA.**
D) Por acuerdo entre las partes contratantes.
F) Por decisión del CONTRATANTE sin lugar a ningún tipo de indemnización y en cualquier momento.

NOVENA: ENTREGABLES: Durante la ejecución del objeto del presente contrato **EL CONTRATISTA** se compromete a realizar por escrito los informes completos, relacionados con el Cronograma de Actividades, realizando las recomendaciones pertinentes a su actividad, y en general todos aquellos establecidos en el presente contrato.

DECIMA: CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN: Tanto **EL CONTRATISTA** como **EL CONTRATANTE** tendrán que observar confidencialidad y no revelar secreto comercial alguno, información empresarial o cualquier otra información respecto de este contrato, salvo cuando así lo requiera la ley o

mediante una orden judicial o cuando así lo aprobaren por escrito, bien **EL CONTRATANTE** o **EL CONTRATISTA** según la naturaleza del caso. **EL CONTRATISTA** declara y reconoce que toda la información que sobre los clientes, metodología, estructura operativa, diseño de software, sistemas de seguridad informática y operaciones de **EL CONTRATANTE** y/o sus clientes, llegue a conocer con motivo del presente contrato, es de carácter confidencial y se encuentra sujeta a reserva, por ende se abstendrá de revelarla a terceros, e instruirá a sus empleados y dependientes para mantener la confidencialidad sobre toda información.

DECIMA PRIMERA: INDEPENDENCIA DEL CONTRATISTA: EL CONTRATISTA, actuará por su propia cuenta con absoluta autonomía y no estará sometido a subordinación laboral con **EL CONTRATANTE** y sus derechos se limitarán de acuerdo con la naturaleza del contrato a exigir el cumplimiento de las obligaciones de **EL CONTRATANTE** y al pago de los servicios contratados.
EL CONTRATISTA actuará en forma independiente como verdadero empleador de sus trabajadores, con plena autonomía de dirección, por cuanto los servicios que se contratan, se deja al **CONTRATISTA** en plena libertad para cumplir sus obligaciones y efectuar los trabajos que se le encomiendan de acuerdo con lo pactado. En consecuencia, serán del exclusivo cargo y responsabilidad del **CONTRATISTA**, los salarios, las prestaciones sociales, indemnizaciones y subsidios de carácter legal o convencional que tenga que reconocer a sus trabajadores. **EL CONTRATISTA** indemnizará a **EL CONTRATANTE** por todo perjuicio que para éste se derive de reclamaciones judiciales o extrajudiciales que en su contra interpongan los funcionarios de aquél o de sus CONTRATISTAs, con ocasión de la ejecución del presente contrato. **EL CONTRATISTA** se encuentra obligado a presentar mensualmente ante **EL CONTRATANTE** todos los soportes que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones frente a la seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales. En caso de que **EL CONTRATISTA** no acredite el cumplimiento de tales obligaciones, **EL CONTRATANTE** podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato. **EL CONTRATISTA** declara que libera a **EL CONTRATANTE** de cualquier responsabilidad derivada de cualquier riesgo inherente a la prestación de los servicios que se contratan. **EL CONTRATISTA** declara que en ningún caso existirá solidaridad entre **EL CONTRATANTE** y sus filiales, matrices o vinculadas.

DECIMA SEGUNDA: EXCLUSION DE LA RELACION LABORAL: Queda claramente entendido que no existirá relación laboral alguna entre **EL CONTRATANTE y EL CONTRATISTA.**
PARÁGRAFO: El contratista deberá informar al contratante acerca del personal que mantendrá a su cargo describiendo las actividades que desarrollará cada trabajador o CONTRATISTA. El contratante por razones de seguridad, idoneidad o competencia podrá requerir al contratista para que modifique su planta de personal, a fin de dar pleno cumplimiento a la labor que e ha sido encomendada.

DECIMA TERCERA:- PROHIBICIÓN DE CESIÓN: EL CONTRATISTA no podrá ceder las obligaciones que surgen a su cargo parcial o totalmente, ni hacerse sustituir por terceros en el cumplimiento de las mismas, salvo que para el efecto obtenga autorización expresa y escrita de **EL CONTRATANTE.**

DÉCIMO CUARTA: RESPONSABILIDAD AMBIENTAL Y DE SALUD OCUPACIONAL. EL CONTRATISTA será responsable, por el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de responsabilidad ambiental, seguridad industrial, higiene y salud ocupacional. En consecuencia, serán del exclusivo cargo y responsabilidad del **CONTRATISTA**, las obligaciones establecidas por la ley en estas materias para efecto del desarrollo de las prestaciones contratadas. **EL CONTRATISTA** se encuentra obligado a presentar ante **EL CONTRATANTE** todos los soportes que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones respecto de responsabilidad ambiental, seguridad industrial, higiene y salud ocupacional. En caso de que **EL CONTRATISTA** no acredite el cumplimiento de tales obligaciones, **EL CONTRATANTE** podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato.

DÉCIMO QUINTA: SISTEMA DE RIESGOS LABORALES: EL CONTRATISTA se obliga a acatar y cumplir las obligaciones establecidas en el decreto- ley 1562 de 2012.

DÉCIMO SEXTA: INDEMNIDAD EL CONTRATISTA mantendrá indemne al **CONTRATANTE** de cualquier tipo de reclamo, demanda y en general de cualquier acción legal a que pueda verse sometido con motivo de la ejecución de la ejecución del presente contrato. De tal forma, **EL CONTRATISTA** será el único responsable de atender dichas situaciones, debiendo adelantar todos los trámites y gestiones ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, y de soportar técnica, jurídica, y económicamente la correspondiente respuesta a la negociación, solicitud, contestación de demanda, arreglo directo, conciliación o proceso que se surta, si fuere el caso.

Cualquier costo en que incurra **EL CONTRATANTE** para la defensa de sus intereses o suma que deba cancelar como consecuencia de las situaciones planteadas en este contrato o por cualquier otra derivada del incumplimiento de las obligaciones del **CONTRATISTA**, deberá ser reintegrado al **CONTRATANTE** en su totalidad debidamente actualizado. En caso de incumplimiento en el reintegro de estas sumas debidamente actualizadas, su valor podrá hacerse efectivo de cualquier suma que se adeude **AL CONTRATANTE.**

Décimo Octava: PROPIEDAD INTELECTUAL. Las mejoras, invenciones, creaciones o nuevos procedimientos, lo mismo que los trabajos y consiguientes resultados de las actividades y servicios prestados por EL CONTRATISTA, mientras esté obligado por este contrato de prestación de servicios profesionales, incluso aquellos que trata el artículo 539 del Código de Comercio, sustituido en parte por el artículo 8° del decreto 1190 de 1978, que comprende la decisión 85 del Acuerdo de Cartagena, modificados a su vez por la decisión 314, quedarán de propiedad

exclusiva de EL CONTRATANTE, quien tendrá el derecho de hacer patentar a su nombre o a nombre de terceros esas mejoras, para lo cual EL CONTRATISTA accederá a facilitar el cumplimiento oportuno de las correspondientes formalidades, sin que EL CONTRATANTE quede obligada al pago de compensación alguna, puesto que cualquier derecho de propiedad intelectual está incluida en el precio objeto de este contrato. Por lo tanto, no podrán ser utilizados en beneficio propio o de terceros por parte de EL CONTRATISTA, pues la propiedad intelectual de los resultados de sus trabajos pertenece exclusivamente a EL CONTRATANTE. Igualmente, EL CONTRATANTE se compromete a presentar el nombre de EL CONTRATISTA en los créditos del resultado del trabajo objeto del presente contrato como propiedad moral intelectual.

DECIMA SEPTIMA: Documentos: Hacen parte del presente contrato los siguientes documentos:

1. Rut
2. Certificado de afiliación al sistema de seguridad social.

DECIMA OCTAVA: DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos el domicilio contractual será el municipio de la Ceja.

DECIMA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o diferencia relacionada con la ejecución del presente contrato o su interpretación o liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, conformado por un miembro nombrado por El Contratante, uno por El Contratista y un tercero de común acuerdo entre las partes y la decisión de éste Tribunal será de obligatorio cumplimiento entre las partes.

VIGESIMA: VIGENCIA: Este contrato entra en vigencia, a partir del 1 de Julio de 2015 y anula cualquier contrato existente anteriormente, entre las partes.

EL CONTRATANTE,

ANA MARIA LONDOÑO TOBON
O.V.L. ASESORÍA LEGAL S.A.S
REPRESENTANTE LEGAL.

EL CONTRATISTA,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

ESSENDI CONSULTORES S.A.S

Medellín, Agosto 4 de 2017.

Señor
DARIUSZ ELÍAS LÓPEZ ZULBARAN
Ciudad

Asunto: Terminación Unilateral de Contrato a Término Indefinido

Por medio de la presente, me permito comunicarle que la empresa Essendi Consultores s.a.s., ha decidido dar por terminado de forma unilateral el Contrato de trabajo vigente, celebrado el día 01 de Febrero de 2017, dicho lo anterior el Contrato Laboral cesará el día 04 de Agosto de 2017, sin justa causa.

En virtud de lo anterior, reconociendo y agradeciendo los servicios prestados, estaremos prestos a reconocer la indemnización y a liquidar en debida forma las prestaciones laborales derivadas de la relación Laboral. Le reiteramos nuestro agradecimiento por la labor que brindó a la Empresa.

Atentamente,

Ana María Londoño Tobón
Representante Legal

consultores

CONTRATO DE TRABAJO A TÉRMINO INDEFINIDO

Entre los suscritos a saber **ANA MARIA LONDOÑO TOBON** mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 1.040.031.636 de la Ceja Antioquia, domiciliada y residente en **MEDELLIN**, actuando en nombre y representación legal de **ESSENDI CONSULTORES S.A.S** empresa comercial identificada con el **NIT 900.427.994-4** con domicilio principal en la Ciudad de Medellín, quien de ahora en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **EL EMPLEADOR**, y el Señor **DARIUSZ LOPEZ ZULBARAN**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien de ahora en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **TRABAJADOR**, se ha celebrado el presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE TRABAJO A TERMINO INDEFINIDO** quien desempeñará el cargo de **PROFESIONAL DE CAMPO**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL TRABAJADOR, en la calidad de su cargo como PROFESIONAL DE CAMPO se obliga con el **EMPLEADOR**, a poner al servicio del **EMPLEADOR** toda su capacidad normal de trabajo, en forma exclusiva, en el desempeño de las funciones propias del oficio mencionado y en las labores anexas y complementarias del mismo, de conformidad con las órdenes e instrucciones que le imparta **EL EMPLEADOR** o sus representantes, las funciones y procedimientos establecidos para este, observando en su cumplimiento, la diligencia, honestidad, eficacia y el cuidado necesarios. Y a no prestar directa ni indirectamente servicios laborales a otros **EMPLEADORES**, ni a trabajar por cuenta propia en el mismo oficio, en las instalaciones de la empresa y horarios laborales, durante la vigencia de este contrato; algunas de las funciones a cargo del **TRABAJADOR** para con la empresa son las siguientes:

- Adquirir la información básica necesaria para la gestión predial (imágenes, cartografía básica predial en IGAC, DANE o Planeación Municipal, PBOT, EOT, etc.)
- Realizar reconocimientos a las zonas donde se prevé la ejecución de trabajos de infraestructura y contactar a los propietarios, poseedores, tenedores, ocupantes etc.
- Elaborar y entregar la respectiva notificación de trabajo y/o aviso de obra al propietario, poseedor, tenedor u ocupante de manera que se asegure el cumplimiento de los requisitos al debido proceso para la posible implementación de un proceso de expropiación.

- *Realizar identificación predial.*
- *Realizar inventario de daños en compañía del propietario o la persona designada y diligenciar adecuadamente el formato del Inventario.*
- Apoyo al cálculo del monto de indemnización basado en el inventario y en las tablas de indemnización determinadas por el cliente para la región.
- Presentar la propuesta económica al propietario o su representante, en aras de lograr enajenación voluntaria, documentando las visitas realizadas en los tiempos asignados para la liberación de predios.
- Elaborar el acta de reconocimiento de daños y la promesa de compraventa cuando aplique, cumpliendo con los estándares de calidad en cuanto a completitud y veracidad.
- Solicitar y recopilar la totalidad de los documentos requeridos a los propietarios o su representante.
- Informar oportunamente al beneficiario de los pagos y las fechas de los montos compensados.
- Validar los valores consignados en los acuerdos económicos con el profesional SIG.
- Elaborar informes detallado gestiones y acercamientos realizados con el fin de mantener documentada la gestión realizada al profesional SIG
- Realizar el acompañamiento al contratista constructor en todas actividades inherentes a la construcción de la infraestructura determinada, vigilando que se respeten las áreas entregadas para el desarrollo del proyecto, informando sobre daños y afectaciones adicionales
- Participar en las visitas de las actas de vecindad.
- Mantenerse documentado sobre el procedimiento para la gestión inmobiliaria, la metodología de indemnización por daño emergente y lucro cesante.
- Realizar acompañamiento al abogado en las diligencias de procesos de expropiación y amparos policivos
- Apoyar los recorridos de peritos y especialistas temáticos
- Mantener un trato respetuoso con los clientes, propietarios o sus trabajadores
- Desempeñar las demás funciones inherentes al cargo que le sean asignadas por el jefe inmediato.

SEGUNDA: PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO: La vigencia del presente Contrato será a término indefinido y regirá el mismo a partir de la fecha de suscripción del presente documento, dependiendo de las necesidades de **EL EMPLEADOR** previo acuerdo con **TRABAJADOR**.

TERCERA: VALOR DEL CONTRATO: Se remunerará con un salario básico mensual de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. ($4.800.000), mensuales, dentro de este pago se encuentra incluida la remuneración de los descansos dominicales y festivos de que tratan los capítulos I y II del título VII del Código Sustantivo del Trabajo.

CUARTA: FORMA DE PAGO: El valor pactado en la cláusula anterior será cancelado en forma quincenal.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes hacen constar que en esta remuneración queda incluido el pago de los servicios que **EL TRABAJADOR** se obliga a realizar durante el tiempo estipulado en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si **EL TRABAJADOR** prestare su servicio en día dominical o festivo, sin previa autorización por escrito del **EMPLEADOR,** no tendrá derecho a reclamar remuneración alguna por este día.

PARÁGRAFO TERCERO. EL EMPLEADOR no suministra ninguna clase de salario en especie.

PARÁGRAFO CUARTO. Cuando por causa emanada directa o indirectamente de la relación contractual existan obligaciones de tipo económico a cargo del **TRABAJADOR** y a favor del **EMPLEADOR**, éste procederá a efectuar las deducciones a que hubiere lugar en cualquier tiempo y, más concretamente, a la terminación del presente contrato, así lo autoriza desde ahora **EL TRABAJADOR**, entendiendo expresamente las partes que la presente autorización cumple las condiciones, de orden escrita previa, aplicable para cada caso.

QUINTA: OBLIGACIONES DE EL EMPLEADOR: Este deberá facilitar acceso a la información que sea necesaria, de manera oportuna, para la debida ejecución del objeto del contrato y estará obligado a cumplir con lo estipulado en las demás cláusulas y condiciones previstas en este documento.

SEXTA: OBLIGACIONES DE EL TRABAJADOR: EL TRABAJADOR deberá cumplir en forma eficiente y oportuna los trabajos encomendados y aquellas obligaciones que se generen de acuerdo con la naturaleza del servicio tales como:

- Obrar con seriedad y diligencia en el servicio contratado, cumplir con calidad y oportunidad las fechas programadas en el cronograma acordado entre las partes, que hace parte integral del presente Contrato.
- Poner en la ejecución del presente contrato toda su experiencia y capacidad profesional.
- Atender las Solicitudes y Recomendaciones que haga **EL EMPLEADOR** o sus delegados, con la mayor prontitud.

- Mantener adecuados niveles de competencia, conocimiento y experiencia.
- Efectuar toda la transferencia de conocimiento que sea de utilidad para **EL EMPLEADOR.**
- Presentar los reportes periódicos establecidos y todos aquellos excepcionales que alguna situación amerite o que **EL EMPLEADOR** solicite.
- Realizar los procesos de acompañamiento al **EMPLEADOR** en la implementación de las recomendaciones fruto de los servicios contratados.
- Observar rigurosamente las normas que le fije la empresa para la realización de la labor a que se refiere el presente contrato.
- Guardar absoluta reserva, salvo autorización expresa de la empresa, de todas aquellas informaciones que lleguen a su conocimiento, en razón de su trabajo, y que sean por naturaleza privadas.
- Ejecutar por sí mismo las funciones asignadas y cumplir estrictamente las instrucciones, manuales, procesos y procedimientos que le sean dadas por la empresa, o por quienes la representen, respecto del desarrollo de sus actividades.
- Cuidar permanentemente los intereses, instalaciones, muebles y equipos de oficina, de cómputo, enseres, vehículos, maquinaria, herramientas, materias primas, material de empaque y productos elaborados de la empresa.
- Dedicar la totalidad de su jornada de trabajo a cumplir a cabalidad con las funciones establecidas de acuerdo al cargo.
- Programar y elaborar diariamente su trabajo de forma eficiente.
- Utilizar única y exclusivamente los medios magnéticos de información como herramienta de trabajo, no para ocio o distracción laboral.
- Asistir puntualmente a las reuniones y capacitaciones programadas por el empleador en aras de mejorar la formación del trabajador, la productividad y calidad de la empresa.
- Conservar completa armonía y comprensión con los clientes, proveedores, autoridades de vigilancia y control, con sus superiores y compañeros de trabajo, en sus relaciones personales y en la ejecución de su labor.
- Cumplir permanentemente sus labores con espíritu de lealtad, compañerismo, colaboración y disciplina con la empresa.
- Avisar oportunamente y por escrito a la empresa, todo cambio en su dirección, teléfono o ciudad de residencia.

PROHIBICIONES DEL TRABAJADOR:

- Ejecutar actividades diferentes a las propias de su oficio en horas de trabajo, para terceros ya fueren remuneradas o no, o para su provecho personal.

- Pedir o recibir dinero de los clientes de la **EMPRESA** y darles un destino diferente a ellos o no entregarlo en su debida oportunidad en la oficina de la **EMPRESA**.

- Todo acto de violencia, deslealtad, injuria, malos tratos o grave indisciplina en que incurra **EL TRABAJADOR** en sus labores contra **LA EMPRESA**, el personal directivo, sus compañeros de trabajo o sus superiores, clientes o proveedores.

- Los retrasos reiterados en la iniciación de la jornada de trabajo sin una justa causa que lo amerite.

- La inasistencia a laborar sin una excusa suficiente que lo justifique.

SEPTIMA: Las partes en el citado contrato acuerdan expresamente que lo entregado en dinero o en especie por parte del **EMPLEADOR** al **TRABAJADOR** por concepto de beneficios cualquiera sea su denominación de acuerdo al artículo 15 de la ley 50 de 1990 no constituyen salario, en especial: los auxilios o contribuciones que otorgue el empleador por concepto de alimentación para el trabajador, de bonificaciones extraordinarias y demás auxilios otorgados por mera liberalidad del empleador.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cualquier beneficio que se entregue al trabajador sólo se le otorgará como mera liberalidad del empleador, por tanto no constituye salario, ni pago laboral que sea base para el cálculo y pago de prestaciones sociales, aportes parafiscales, a cajas de compensación, SENA, o ICBF, entre otros; como tampoco es base para la determinación de las contribuciones o aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, tales como: salud, pensión, riesgos profesionales, fondo de solidaridad, etc. Las partes acuerdan desde ahora que en ningún caso los pagos que se entreguen como auxilios o beneficios constituyen salario o son base para las cotizaciones, contribuciones o aportes antes descritos.

PARAGRAFO SEGUNDO. Todo trabajo suplementario o en horas extras y todo

trabajo en día domingo o festivo en los que legalmente debe concederse descanso, se remunerará conforme a la ley, así como los correspondientes recargos nocturnos. Para el reconocimiento y pago del trabajo suplementario, dominical o festivo, **EL EMPLEADOR** o sus representantes deben autorizarlo previamente por escrito. Cuando la necesidad de este trabajo se presente de manera imprevista o inaplazable, deberá ejecutarse y darse cuenta de el por escrito o en forma verbal, a la mayor brevedad al **EMPLEADOR** o a sus representantes. **EL EMPLEADOR**, en consecuencia, no reconocerá ningún trabajo suplementario o en días de descanso legalmente obligatorio que no haya sido autorizado previamente o avisado inmediatamente, como queda dicho.

OCTAVA: VIGILANCIA DEL CONTRATO: EL EMPLEADOR o su representante supervisarán la ejecución del servicio profesional encomendado, y podrá formular las observaciones del caso con el fin de ser analizadas conjuntamente con **EL TRABAJADOR** y efectuar por parte de éste las modificaciones o correcciones a que hubiere lugar.

NOVENO. - EL TRABAJADOR se obliga a laborar la jornada ordinaria en los turnos y dentro de las horas señalados por **EL EMPLEADOR**, pudiendo hacer éste ajustes o cambios de horario cuando lo estime conveniente. **(IUS VARIANDI)** Por el acuerdo expreso o tácito de las partes, podrán repartirse las horas de la jornada ordinaria en la forma prevista en el artículo 164 del Código Sustantivo del Trabajo, modificado por el artículo 23 de la Ley 50 de 1990, teniendo en cuenta que los tiempos de descanso entre las secciones de la jornada no se computan dentro de la misma, según el artículo 167 ibídem. Así mismo el empleador y el trabajador podrán acordar que la jornada semanal de cuarenta y ocho (48) horas se realice mediante jornadas diarias flexibles de trabajo, distribuidas en máximo seis (6) días a la semana con un (1) día de descanso obligatorio, que podrá coincidir con el domingo. En éste, el número de horas de trabajo diario podrá repartirse de manera variable durante la respectiva semana y podrá ser de mínimo cuatro (4) horas continuas y hasta diez (10) horas diarias sin lugar a ningún recargo por trabajo suplementario, cuando el número de horas de trabajo no exceda el promedio de cuarenta y ocho (48) horas semanales dentro de la jornada ordinaria de 6 a.m. a 10 p.m.

(IUS VARIANDI, PRINCIPIO QUE LE DA LA FACULTAD A EL EMPLEADOR DE MODIFICAR LAS CONDICIONES DEL TRABAJO)

PARAGRAFO. EL TRABAJADOR tendrá turnos de 25 días laborales de lunes a Domingo y 5 días de descanso, los cuales deberán ser programados con antelación y/o informados a la empresa o Representante Legal quien aprobara los mismos; además le será asignado un tiquete aéreo mensual con motivo del turno debidamente aprobado, teniendo en cuenta el sitio de la Ejecución de las actividades laborales, el cual se determina por el **EMPLEADOR** o donde se estime necesario.

- Los tiquetes aéreos adicionales serán reconocidos por parte de la empresa y/o su Representante Legal, siempre y cuando estos sean con motivo de la ejecución de las actividades laborales tales como reuniones.

DECIMA: TERMINACION: El presente contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, o en forma unilateral por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, por cualquiera de ellas, o podrá cualquiera de las partes darlo por terminado avisando a la otra con 30 días de anticipación, esto sin lugar a multas ni constitución en mora.

a. Muerte del **TRABAJADOR**
b. Incumplir las obligaciones propias de cada una de las partes, dará lugar a la otra para terminar unilateralmente el Contrato de Prestación de Servicios.
c. En cualquier tiempo por parte de **EL EMPLEADOR**, dando aviso por escrito, por cualquier medio al **TRABAJADOR**, con por lo menos 24 horas de antelación, sin que por ello deba pagar ningún tipo de indemnización al **TRABAJADOR**.
d. Por acuerdo entre las partes contratantes.
e. Por decisión de **EL EMPLEADOR** sin lugar a ningún tipo de indemnización y en cualquier momento.

DECIMA PRIMERA: ENTREGABLES: durante la ejecución del objeto del presente contrato **EL EMPLEADO**, se compromete a realizar por escrito los informes completos, relacionados con el Cronograma de Actividades, realizando las recomendaciones pertinentes a su actividad, y en general todos aquellos establecidos en el presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD: EL TRABAJADOR se obliga a guardar absoluta reserva de la información y documentación de la cual llegare a tener conocimiento en cumplimiento de las funciones para las cuales fue contratado, en especial no entregará ni divulgará a terceros salvo autorización

previa y expresa de la Gerencia, información calificada por **EL EMPLEADOR** como confidencial, reservada o estratégica. No podrá bajo ninguna circunstancia revelar información a persona natural o jurídica que afecte los intereses de **EL EMPLEADOR**, durante su permanencia en el cargo ni después de su retiro, so pena de incurrir en las acciones legales pertinentes consagradas para la protección de esta clase de información.

DÉCIMA TERCERA: Son justas causas para dar por terminado unilateralmente este contrato por cualquiera de las partes, las enumeradas en el artículo 7º del Decreto 2351 de 1965; y, además, por parte del **EMPLEADOR**, las faltas que para el efecto se califiquen como graves contempladas en el reglamento interno de trabajo y en el espacio reservado para cláusulas adicionales en el presente contrato.

DÉCIMA CUARTA: PROHIBICION DE CESIÓN DEL CONTRATO: EL TRABAJADOR no podrá ceder parcial ni totalmente las obligaciones que surgen a su cargo, ni hacerse sustituir por terceros en el cumplimiento de las mismas, salvo que para que el efecto obtenga autorización expresa y escrita de **EL EMPLEADOR.**

DÉCIMA QUINTA: DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales el domicilio Contractual será la ciudad de Medellín.

DECIMA SEXTA: CLAUSULA COMPROMISORIA: Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia o controversia entre las mismas, relacionada con la ejecución del presente contrato o su interpretación o liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, conformado por un miembro nombrado por **EL EMPLEADOR**, uno por **EL TRABAJADOR** y un tercero de común acuerdo entre las partes y la decisión de éste Tribunal será de obligatorio cumplimiento entre las partes. Los arbitramentos que ocurrieren se regirán por lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1991, en la Ley 23 de 1991 y en las demás normas que modifiquen o adicionen la materia.

DÉCIMA SEPTIMA: VIGENCIA: Este contrato es un contrato a término indefinido a partir del día 01 de Febrero de 2017 y permanecerá mientras subsistan las causas que le dieron origen a ese contrato y entra en vigencia, a partir de la

suscripción del mismo y anula cualquier contrato existente anteriormente, entre las partes.

DECIMA OCTAVA. Este contrato ha sido redactado estrictamente de acuerdo con la ley y la jurisprudencia y será interpretado de buena fe y en consonancia con el Código Sustantivo del Trabajo cuyo objeto, definido en su artículo 1º, es lograr la justicia en las relaciones entre empleadores y trabajadores dentro de un espíritu de coordinación económica y equilibrio social.

EL EMPLEADOR,

ANA MARIA LONDOÑO TOBON
ESSENDI CONSULTORES S.A.S
REPRESENTANTE LEGAL.

EL TRABAJADOR

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
C.C. 1.090.382.265

CONTRATO DE TRABAJO DE DURACIÓN POR LA OBRA O LABOR CONTRATADA MANEJO Y CONFIANZA

ANTECEDENTE: En el presente contrato al TRABAJADOR se le ha informado acerca de la política de prevención de alcohol y consumo de drogas, de tal manera el TRABAJADOR acepta expresamente que la violación a esta política fungirá además de las previstas en el presente contrato como justa causa para dar por terminado el contrato de trabajo por parte del EMPLEADOR sin que el TRABAJADOR tenga derecho a indemnización.

EMPLEADOR	**UT GESTION INMOBILIARIA ECP 2016.**
TRABAJADOR	**LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS**
NACIONALIDAD	**COLOMBIANO**
ESTADO CIVIL	**Casado**
EDAD	**31**
LUGAR DE NACIMIENTO	**Barranquilla**
FECHA DE NACIMIENTO	**24 de junio de 1987**
DIRECCIÓN DE RESIDENCIA	**CALLE 21 # 88 A 79 CASA 164 CONJUNTO SABANA VERDE 2**
TELÉFONO	**3125451758**
FECHA DE INICIO	**06 de agosto de 2018**
CARGO	**ESPECIALISTA EN AVALUOS**
DEVENGO MENSUAL	**$5.370.541**
PERIODO DE PAGO	**MENSUAL**

En Bogotá, D. C., a los 06 dias del mes de agosto del año 2018, concurren:
De una parte **U.T. GESTION INMOBILIARIA ECP 2016** Identificada con NIT. 901049169-6 domiciliada en Bogotá, D. C., Colombia, representada legalmente por el señor **ARDILA PINILLA LUIS GABRIEL**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.761.635 expedida en Bogotá, quien en adelante para los efectos del mismo se denominará **EMPLEADOR** y de la otra **LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS** mayor de edad, ciudadano (a) Colombiano (a), con domicilio y residencia como aparece en el inicio de este documento, identificado (a) con **C.C No.1.090.382.265** Las Partes así identificadas hemos celebrado el presente **CONTRATO LABORAL A TERMINO DE OBRA**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:
PRIMERO. - El EMPLEADOR es una **UNIÓN TEMPORAL** denominada UNION TEMPORAL GESTION INMOBILIARIA ECP 2016 (en adelante "LA EMPRESA y/o EL EMPLEADOR") quien se encuentra prestando el servicio de gestión inmobiliaria para ECOPETROL S.A. en diferentes zonas del país, la cual está conformada por las empresas PETROSEISMIC SERVICES S. A. identificada con Nit. 900309576-3 e INGENIERIA, GESTIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRO S.A.S. identificada con Nit. 900423160-0.

El EMPLEADOR requiere cubrir las necesidades de Recursos Humanos con el fin de desarrollar el objeto y actividades de PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE DERECHOS INMOBILIARIOS PARA ECOPETROL S.A, Y/O SU GRUPO EMPRESARIAL, Y/O ASOCIADOS, MEDIANTE ACUERDO DE BASES ECONOMICAS 3004978. para las órdenes de servicio 2517458 -2517457 de nuestro cliente ECOPETROL S.A. (en adelante "EL CLIENTE").

SEGUNDO. – OBJETO- EL EMPLEADOR; contrata los servicios personales de EL EMPLEADO para desempeñar el cargo de **ESPECIALISTA EN AVALUOS,** para lo cual cuenta con suficiente capacidad, responsabilidad, e idoneidad para la ejecución de la tarea encomendada, de conformidad con los reglamentos, órdenes e instrucciones que le impartan sus superiores.

PARÁGRAFO PRIMERO. -El TRABAJADOR se obliga a aceptar los cambios de oficio que decida el EMPLEADOR dentro de su poder subordinante, siempre que se respeten las condiciones laborales del TRABAJADOR y no se le causen perjuicios. Todo ello sin que se afecte el honor, la dignidad y los derechos mínimos del TRABAJADOR, de conformidad con el artículo 23 del Código Sustantivo del Trabajo, modificado por el artículo 1° de la Ley 50 de 1990. En consecuencia de lo anterior el trabajador se obliga a: a) A poner al servicio del empleador toda su capacidad normal de trabajo, en forma exclusiva en el desempeño de las funciones propias del oficio mencionado y las labores anexas y complementarias del mismo, de conformidad con las órdenes e instrucciones que le imparta el empleador o sus representantes, b) A no prestar directa ni indirectamente servicios laborales a otros empleadores, ni a trabajar por cuenta propia en el mismo oficio, durante la vigencia de este contrato, c) A desempeñar en forma diligente y cuidadosa las funciones propias del cargo para el cual fue contratado. d) A cumplir con la jornada laboral asignada por el empleador o sus representantes. e) A cuidar los elementos de trabajo entregados por el empleador o sus representantes, para el desarrollo de la labor contratada. El TRABAJADOR declara: 1) estar capacitado para desempeñar los servicios requeridos por La EMPRESA 2) que conoce y acepta la política de prevención de alcohol y drogas de la Unión Temporal y manifiesta estar de acuerdo con las pruebas de alcoholimetría en aliento que aleatoriamente practique el departamento de HSE y que de arrojar un resultado positivo configurarán una justa causa de terminación del contrato por parte del EMPLEADOR. En este sentido se suscribe el Anexo No.1 adjunto al presente contrato 3) que conoce, acepta y se compromete a cumplir con las disposiciones consignadas en las políticas, manuales y/o Códigos que se mencionan el Anexo No. 2 adjunto al presente contrato. En este sentido el TRABAJADOR acepta expresamente que la violación a estas políticas fungirá además de las previstas en el presente contrato como justa causa para dar por terminado el presente contrato sin que el TRABAJADOR tenga derecho a indemnización.

TERCERO: El lugar de contratación del TRABAJADOR es la ciudad de BOGOTA no obstante el trabajador se obliga a prestar el servicio contratado en el lugar donde le indique el EMPLEADOR o sus representantes dentro del territorio colombiano y excepcionalmente fuera de él cuando las necesidades del servicio así lo exigieren.

CUARTO. DURACIÓN: El presente contrato será por DURACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA a cuyo término el EMPLEADOR puede darlo por terminado de acuerdo a los dispositivos legales vigentes, salvo que el TRABAJADOR concluya con sus servicios antes de la culminación del plazo estipulado. No obstante lo anterior, el presente contrato podrá darse por concluido antes del vencimiento del plazo estipulado, en los casos siguientes:

1. Cuando la obra tenga un avance del SETENTA (70%) POR CIENTO o más lo que implica que se debe reducir personal conforme el avance de la obra.
2. Si la EMPRESA concluye la obra o servicio a que se refiere el párrafo segundo de la cláusula Primera del presente contrato, antes del plazo señalado y comunicase al TRABAJADOR la necesidad de terminar anticipadamente el contrato.
3. Si, por cualquier circunstancia, la EMPRESA no continúa prestando servicios a al CLIENTE, o los mismos fueran suspendidos, de acuerdo a los términos del contrato suscrito por la EMPRESA y el CLIENTE, al cual se refiere la cláusula primera de este documento.
4. Por cualquier circunstancia que se constituya como fuerza mayor o caso fortuito o evento excusable que sea ajeno a la voluntad de la Unión Temporal y que impida ejecutar el contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las Partes acuerdan que estas situaciones operarán como justas causas de terminación y por tanto no habrá lugar al pago de indemnización.

QUINTO. PERIODO DE PRUEBA. Las Partes pactan como periodo de prueba **29** días y/o la quinta parte del término inicialmente pactado para el respectivo contrato, término que no excede el límite establecido por el Código Sustantivo del Trabajo. Durante este periodo las Partes podrán dar por terminado unilateralmente el contrato, sin que la Parte que da por terminado el vínculo deba reconocer a la otra indemnización alguna.

SEXTO. - JORNADA- El cargo que desempeña el TRABAJADOR es de manejo y confianza y por lo tanto está excluido de la regulación sobre jornada máxima legal. EL TRABAJADOR se compromete a laborar el número de horas necesarias para el cabal desempeño de sus funciones, por la cual NO habrá lugar a reconocimiento de horas extras cuando sobrepase el límite legal, sin perjuicio de la obligación que le corresponde cumplir con la jornada de trabajo asignada por el EMPLEADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: El trabajador deberá cumplir con las políticas de HSE de la EMPRESA durante la vigencia del contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Debido a las características propias de la labor que ejecutará y del lugar donde se realizará, el TRABAJADOR laborará de lunes a sábado de conformidad con la jornada señalada por el EMPLEADOR, de acuerdo con la naturaleza de las actividades del EMPLEADOR y con lo establecido en el Reglamento Interno de Trabajo. **PARÁGRAFO TERCERO**: Las Partes acuerdan que el horario puede ser modificado por el EMPLEADOR, atendiendo las características propias del trabajo, para lo cual solo basta con la información por escrito que sobre el particular suministre el EMPLEADOR al TRABAJADOR.

SEPTIMO. - En el desempeño de su cargo el TRABAJADOR cumplirá con las obligaciones que a continuación se detallan, sin que éstas tengan carácter limitativo, pues se aclara que en cualquier momento el EMPLEADOR o sus representantes podrán suprimir, adicionar o modificar las siguientes obligaciones:

a. Desarrollará todas las labores, sin limitación alguna, inherentes al cargo de ESPECIALISTA EN AVALUOS así como aquéllas que le pudiera impartir el EMPLEADOR.

b. Observar y cumplir las órdenes y directivas que le sean impartidas por sus superiores y por los representantes o ejecutivos competentes del EMPLEADOR.
c. Reportar al superior inmediato toda anomalía que sea observada.
d. Desarrollar con diligencia y cuidado las labores asignadas o cualquier otra función que determine el EMPLEADOR o sus representantes o por su jefe inmediato.
e. Cumplir rigurosamente las normas que le fije la EMPRESA para la realización de la labor a que se refiere el presente contrato.
f. Guardar estricta reserva, salvo autorización expresa del EMPLEADOR, de todas aquellas informaciones que lleguen a su conocimiento, en razón de su trabajo, que sean por naturaleza privadas, y cuya comunicación a otras personas pueda causar perjuicio al EMPLEADOR.
g. Ejecutar por sí mismo las funciones asignadas y cumplir estrictamente las instrucciones que le sean dadas por la EMPRESA, o por quienes las representen, respecto del desarrollo de sus actividades.
h. Cuidar permanentemente los intereses de la EMPRESA.
i. Dedicar la totalidad de su jornada de trabajo a cumplir a cabalidad con sus funciones.
j. Programar diariamente su trabajo y asistir puntualmente a las reuniones que efectúe la EMPRESA a las cuales hubiere sido citado.

k. Observar completa armonía y comprensión con los superiores y demás compañeros de trabajo, en las relaciones personales y en la ejecución de su labor.
l. Cumplir permanentemente con las funciones asignadas con espíritu de lealtad, colaboración y disciplina con el EMPLEADOR.
m. Cumplir con las funciones asignadas dentro del Manual de funciones, el cual hace parte integral del presente contrato
n. Avisar oportunamente y por escrito, al EMPLEADOR todo cambio en de dirección, teléfono o ciudad de residencia.
o. Entregar dentro de los cinco (5) primeros días calendario al área de Recursos Humanos el desprendible de nómina y reporte de tiempo debidamente firmados.

OCTAVO. -REMUNERACIÓN. - Como contraprestación por sus servicios, la EMPRESA pagará al TRABAJADOR la suma de Cinco millones trecientos setenta mil quinientos cuarenta y un pesos m/cte. ($5.370.541) mensuales. El pago del salario se hará los primeros 5 días de cada mes.
PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el TRABAJADOR deba desplazarse a una comisión autorizada fuera de la base de trabajo, se le reconocerá viáticos por los días en que se encuentre en ésta.
PARÁGRAFO SEGUNDO.- EXCLUSIÓN SALARIAL.- Las Partes expresamente acuerdan que lo que reciba el TRABAJADOR o llegue a recibir en el futuro, adicional a su salario ordinario, ya sean beneficios o auxilios habituales u ocasionales, tales como gastos de desplazamiento, viáticos alimentación, habitación o vestuario, bonificaciones o cualquier otro rubro que reciba por mera liberalidad del EMPLEADOR, durante la vigencia del contrato, en dinero o en especie, no constituye salario ni factor de salario para la liquidación de aportes al sistema de seguridad social, parafiscales, prestaciones sociales, vacaciones y en general para el pago de cualquier otro concepto de carácter laboral. Las Partes reiteran su acuerdo sobre la naturaleza no salarial de cualquier pago que se reconozca en adición al salario ordinario con base en la facultad otorgada por el artículo 15 de la Ley 50 de 1990.
PARÁGRAFO TERCERO: Dentro de este pago se encuentra incluida la remuneración de los descansos dominicales y festivos de que tratan los capítulos I y II del título VII del Código Sustantivo del Trabajo.
NOVENO. - CONFIDENCIALIDAD. -El TRABAJADOR se compromete a guardar bajo absoluta reserva toda la información a la que la misma pueda tener acceso o conocimiento en desarrollo de sus funciones de por el simple hecho de trabajar para el EMPLEADOR, así como sobre cualquier información o documento que pueda llegar a conocer como consecuencia del cargo desempeñado en la EMPRESA.

En cumplimiento de esta obligación, el TRABAJADOR se compromete a no dar a terceros ningún tipo de información que llegare a perjudicar los intereses del EMPLEADOR, y a garantizar que solo el personal autorizado y necesario de la EMPRESA, tendrá acceso a la información conocida en virtud del cargo desempeñado. La utilización y revelación de la información confidencial se regirá por las reglas que a continuación se mencionan:

a. Procedencia: Para los efectos de esta cláusula, se entiende como información confidencial y privilegiada la proveniente directamente de la Base de Datos, Documentos y otros, que llegue a conocer el TRABAJADOR por razón del cargo, aún si no le es suministrada expresa y directamente y la que obtenga durante el desarrollo del objeto del contrato de trabajo.
b. No Revelación: el TRABAJADOR entiende y acepta que la información confidencial y privilegiada que reciba se debe destinar exclusivamente a los fines indicados por el EMPLEADOR y únicamente podrá ser revelada a las personas expresamente autorizadas por la EMPRESA.

c. Orden de Autoridad: Si por cualquier circunstancia una autoridad competente solicita sea revelada la información confidencial y privilegiada, el TRABAJADOR dará aviso de dicha orden al EMPLEADOR, previamente al cumplimiento de la orden.
d. Publicación: Cuando cualquier información confidencial y privilegiada sea puesta en conocimiento público por medios lícitos, dejará de tener tal condición y, en consecuencia, no le será aplicable la presente cláusula.
e. Obligación especial: Cuando quiera que el TRABAJADOR tenga conocimiento de que se ha producido o va a producirse una revelación de la información confidencial y privilegiada, se obliga a notificar de este hecho de manera inmediata al EMPLEADOR.
f. Devolución: El TRABAJADOR, se obliga a devolver al EMPLEADOR o a quien éste designe absolutamente toda la información confidencial que tenga en su poder, una vez el contrato de trabajo termine por cualquier modo legal y no podrá conservar dicha información bajo ningún evento.
g. Información Económica: El TRABAJADOR se compromete a no divulgar cualquier información económica y financiera del EMPLEADOR de la cual haya tenido conocimiento, ni cualquier otra información relacionada con ésta, en razón a que toda la información estará bajo absoluta reserva del TRABAJADOR. El incumplimiento a ello generará responsabilidad del TRABAJADOR a favor del EMPLEADOR por todos los perjuicios que se causen, por la violación de esta cláusula, y facultará al EMPLEADOR a iniciar las acciones judiciales procedentes para el cobro de los prejuicios causados.
h. Propiedad: Todo material e información que reciba el trabajador, son propiedad del EMPLEADOR y no pueden ser puestos en circulación, publicados o utilizados para fines diferentes a los establecidos por la EMPRESA.

DECIMO.- PROHIBICIONES ESPECIALES DEL TRABAJADOR.- Además de las prohibiciones de orden legal y reglamentario, las Partes estipulan las siguientes prohibiciones especiales a al TRABAJADOR: 1) Solicitar préstamos especiales o ayuda económica a los clientes o potenciales clientes del EMPLEADOR, aprovechándose de su cargo u oficio o aceptarles donaciones de cualquier clase; 2) Autorizar o ejecutar sin ser de su competencia, operaciones que afecten los intereses del EMPLEADOR o negociar bienes y mercancías del EMPLEADOR en provecho propio; 3) Retener bienes o elementos de propiedad del EMPLEADOR; 4) Presentar cuentas de gastos ficticias o reportar como cumplidas visitas o tareas no efectuadas; 5) Cualquier actitud en los compromisos personales o en las relaciones sociales, que pueda afectar en forma nociva la reputación del EMPLEADOR; 6) Retirar de las instalaciones de la empresa elementos, máquinas y útiles de propiedad del EMPLEADOR sin su autorización escrita; 7) Ingerir bebidas alcohólicas o sustancias enervantes dentro de las instalaciones de la empresa; 8) Presentar a desarrollar la jornada laboral bajo el estado de alicoramiento o bajo la influencia de bebidas embriagantes o enervantes, 9) Violar las políticas, códigos, normas y/ manuales del EMPLEADOR o aquellas adicionales que se referencien el presente contrato y/o sus anexos. 10) Dar información al cliente de los procesos, sin seguir el conducto regular o sin el previo conocimiento y autorización del EMPLEADOR.

DECIMO PRIMERO.- JUSTAS CAUSAS DE TERMINACIÓN- Son justas causas para terminar el presente contrato, las enumeradas en el artículo 7° del Decreto 2351 de 1965, y además por parte de EL EMPLEADOR, las siguientes faltas que para el efecto se califican como graves: 1) La violación por parte del TRABAJADOR de la política de prevención de alcohol y drogadicción de la Unión Temporal 2) La ejecución por parte del TRABAJADOR de labores remuneradas al servicio de terceros sin autorización de EL EMPLEADOR; 3) La revelación de secretos y datos reservados de la Empresa o cualquier violación de la confidencialidad de que da cuenta la cláusula novena del presente contrato; 4) Las repetidas desavenencias con los demás trabajadores de la Empresa; 5) El hecho que EL TRABAJADOR se presente al trabajo

en estado de alicoramiento, embriagado o ingiera bebidas embriagantes o alucinógenos en el lugar de trabajo, aun por la primera vez; 6) El hecho que EL TRABAJADOR abandone el sitio de trabajo sin el permiso de EL EMPLEADOR; 7) La no asistencia a una sección completa de la jornada de trabajo, o más, sin justificación suficiente a juicio de EL EMPLEADOR, salvo fuerza mayor o caso fortuito; 8) La no asistencia puntual al trabajo, sin excusa suficiente a juicio de EL EMPLEADOR. 9) La presentación de certificados o información falsa con miras a obtener un beneficio propio. 10. Dar información al CLIENTE sin seguir el conducto regular o sin el previo conocimiento y autorización del EMPLEADOR.

Parágrafo: En todo caso se garantizará al TRABAJADOR el derecho al debido proceso, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento interno de trabajo, el cual garantiza el derecho a ser escuchado y presentar las pruebas que considere para su defensa.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las Partes de común acuerdo califican y consideran como JUSTAS CAUSAS de terminación del presente contrato, cualquier incumplimiento grave, por parte del TRABAJADOR de sus obligaciones y prohibiciones especiales estipuladas en el presente contrato y/o en el Manual de funciones el cual hace parte integral del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - A la terminación del contrato de trabajo, por cualquier causa, el TRABAJADOR se obliga a entregar de inmediato la totalidad de los documentos e información de propiedad de la EMPRESA, que le hubiere sido confiados y entregados para el cabal ejercicio de sus funciones.

DECIMO SEGUNDO. AUTORIZACIÓN DE RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE DATOS. El TRABAJADOR, declara que conoce las normas aplicables en materia de protección de datos personales vigentes para la República de Colombia, y que en concordancia con sus disposiciones autoriza al EMPLEADOR para el tratamiento, procesamiento, recolección, transferencia y utilización de la información personal que pueda ser suministrada por el TRABAJADOR en vigencia de la relación laboral o aquella que este directamente relacionada con la ejecución del contrato laboral. Así mismo, el TRABAJADOR acepta las políticas internas sobre protección de datos personales y tratamiento de datos personales, las cuales serán de estricto cumplimiento siempre que el TRABAJADOR en ejercicio de sus funciones conozca y/o trate información de carácter personal, así como en su calidad de titular de información frente al EMPLEADOR. Teniendo en cuenta lo anterior, el TRABAJADOR declara que la presente autorización se realiza de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a la EMPRESA y a quien le sean cedidos o transferidos los derechos en virtud de la relación contractual o comercial que aquella tenga con terceros, así como el contacto a través de medios telefónicos, electrónicos, físicos y/o personales.

DECIMO TERCERO: HERRAMIENTAS DE TRABAJO: Los recursos que sean puestos a disposición del TRABAJADOR por el EMPLEADOR para el desarrollo de su cargo y sus funciones, son para el uso exclusivo de éste, para el desarrollo de su cargo y sus funciones. La utilización de dichos recursos para asuntos personales queda prohibida y será considerada como falta grave. La trasgresión de lo anterior, en todo o en parte constituye falta grave y justa causa de terminación del contrato de trabajo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el TRABAJADOR TIENE asignado vehículo, éste será utilizado solo dentro de la jornada laboral para el cumplimiento de sus funciones, quedando expresamente prohibido el uso del vehículo para uso personal. La trasgresión de lo anterior, en todo o en parte constituye falta grave y justa causa de terminación del contrato de trabajo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El TRABAJADOR declara expresamente que autoriza al EMPLEADOR a descontar de su salario el valor de los elementos de trabajo de carácter devolutivo, cuando los mismos se hayan extraviado o dañado en su poder por razones de negligencia, descuido o falta de previsión por parte del TRABAJADOR, previo haber escuchado al TRABAJADOR respetándole a este su derecho de audiencia.

DÉCIMO CUARTO. - INTERPRETACIÓN- El presente contrato se suscribe de acuerdo con la ley, la jurisprudencia y los reglamentos internos del EMPLEADOR, y como tal, deberá ser interpretado de buena fe y en consonancia con el Código Sustantivo del Trabajo.

DÉCIMO QUINTO. - EFECTOS DEL CONTRATO- Este contrato tendrá efectos a partir su firma. Este contrato reemplaza en su totalidad cualquier otro contrato laboral, verbal o escrito, que hubiera vinculado a las Partes anteriormente. Cualquier modificación posterior a la firma de este contrato deberá constar en documento escrito suscrito por ambas Partes.

DECIMO SEXTO: Que el TRABAJADOR conoce y acepta que no tiene ni adquirirá vínculo laboral alguno con ECOPETROL S.A., toda la responsabilidad derivada de este Contrato de Trabajo será exclusivamente de la UT GESTION INMOBILIARIA 2016 ya que es su verdadero EMPLEADOR. El trabajador renuncia expresamente a ejercer algún tipo de acción legal contra ECOPETROL S.A. producto de este contrato.

DECIMO SEPTIMO: El TRABAJADOR autoriza a que, una vez terminado el contrato de trabajo por cualquier causa, si dentro de los 5 días hábiles siguientes a la comunicación, El TRABAJADOR no reclama la liquidación de los derechos laborales que le correspondan, la EMPRESA podrá consignar este dinero en la cuenta bancaria de El TRABAJADOR dispuesta para la consignación de la nómina.

DECIMO OCTAVO: El TRABAJADOR manifiesta estar vinculado en la actualidad en las siguientes entidades del SGSS:

EPS	**Fondo de Pensión**	**Fondo de Cesantías**
Coomeva	Porvenir	Porvenir

E-mail personal dariuszlop24@gmail.com

Para constancia se firma en Bogotá, D. C. a los 06 dias del mes de agosto del año 2018, en dos (2) ejemplares de igual valor y tener con destino a cada una de las Partes.

EL EMPLEADOR, **UNIÓN TEMPORAL GESTION INMOBILIARIA ECP- 2016**	**EL TRABAJADOR**
ARDILA PINILLA LUIS GABRIEL **C.C 80.761.635 de Bogotá**	**LOPEZ ZULBARAN DARIUSZ ELIAS** **C.C 1.090.382.265 de Cucuta**

CONDICIONES DE EXPERIENCIA

N.º	OBJETO	VALOR DEL CONTRATO		FECHADE INICIO	FECHA TERMINACIÓN	ENTIDAD CONTRATANTE
1	Prestación de servicios profesionales en temas de avalúos para adelantar la primera etapa del proceso de saneamiento y sostenibilidad contable de los bienes de uso público mediante la identificación determinación depuración levantamiento valoración sistematización e incorporación patrimonial al balance. Contrato de prestación de servicios 757	PESOS $10.000.000	SMMLV 10	16 de octubre de 2020	30 de diciembre de 2020	Alcaldía de Mosquera-Cundinamarca
2	Prestación de servicios profesionales en temas de avalúos para adelantar la primera etapa del proceso de saneamiento y sostenibilidad contable de los bienes de uso público mediante la identificación determinación depuración levantamiento valoración sistematización e incorporación patrimonial al balance. Contrato de prestación de servicios 603	$ 10.000.000	10	05 de abril de 2021	19 de junio de 2021	Alcaldía de Mosquera-Cundinamarca
3	Especialista en avalúos para el contrato entre la unión temporal gestión inmobiliaria ECP 2016 y Ecopetrol. En la realización, revisión y a probación de avalúos de servidumbre requeridos para los proyectos de hidrocarburos.	$5.370.541 (Mensual)	21.48	09 de agosto de 2018	31 de diciembre de 2018	Unión temporal gestión inmobiliaria ECP 2016
4	Especialista en avalúos para el contrato entre la unión temporal gestión inmobiliaria ECP 2016 y Ecopetrol. En la realización, revisión y a probación de avalúos de servidumbre requeridos para los proyectos de hidrocarburos.	$5.424.247 (Mensual)	32.545	17 de enero de 2019	08 de julio de 2019	Unión temporal gestión inmobiliaria ECP 2016
5	Director de Avalúos	$ 59.985.959	59.98	01 de agosto de 2019	30 de abril de 2020	BCappraisals
6	Presentación de servicios profesionales de elaboración, estructuración y consolidación de tablas de valores para la indemnización de daños y servidumbres de los predios intervenidos del sistema de transporte para el Gasoducto Mariquita-Cali y sus remanentes.	$4.000.000	13.68	01 de febrero de 2019	20 de mayo de 2019	Ingeniería, gestión inmobiliaria y catastro
7	Coordinador predial y avalúador	$4.000.000	24	06 de marzo de 2018	08 de agosto de 2018	GEOVALORES S.A.S

8	Profesional de campo en lo relacionado al reconocimiento de los predios afectados por el paso de la infraestructura para realizar el avalúo y correspondiente negociación con los propietarios, de manera que se obtenga y firme las respectivas Actas de Acuerdo de los predios viables asignados en el desarrollo del Proyecto MAGDALENA MEDIO que hace parte del Contrato MA-0034700 suscrito en ECOPETROL Y GIP.	$3.726.750	22.6	09 de enero de 2014	30 de junio de 2014	Gestión Integral de Proyectos (GIP)
9	Presentar la propuesta económica al propietario o sus representantes, en aras de lograr la enajenación voluntaria, documentado las visitas realizadas en los tiempos asignados para la liberación de predios y demás funciones establecidas.	$4.500.000	4.5	01 de diciembre de 2015	30 de diciembre de 2015	O.V.L. AESORÍA LEGAL S.A.S
10	Presentar la propuesta económica al propietario o sus representantes, en aras de lograr la enajenación voluntaria, documentado las visitas realizadas en los tiempos asignados para la liberación de predios y demás funciones establecidas.	$4.800.000	33.6	01 de febrero de 2017	04 de agosto de 2017	ESSENDI Consultores
11	Especialista en avalúos	$5.370.541	59.07	06 de agosto de 2018	07 de julio de 2019	UT GESTION INMOBILIARIA ECP 2016
12	Coordinador predial	$5.000.000	29.89	02 de octubre de 2017	12 de septiembre de 2018	CONSORCIO CONSTRUCTOR POB (JV-POB)
13	ODS-196-19: Servicios para la gestión predial, avalúos en Intangibles Especiales (servidumbres), y asesoría en la prueba pericial (revisión de informes de avalúos, aclaración y complementación, objeción por error grave, refutación) PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO STR 06-2016 REFUERZO ELÉCTRICO DE LA GUAJIRA: LÍNEAS RIOHACHA - MAICAO 110 KV Y RIOHACHA - CUESTECITAS 110KV EN EL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.	$64.546.000	64.55	29 de agosto de 2019	31 de diciembre de 2020	GEOCOL CONSULTORES S.A.
	Profesionales de campo en lo relacionado al reconocimiento de los predios afectados por el paso de la infraestructura para realizar el avalúo y correspondiente negociación con los propietarios, de manera	$3.566.280	46.36	14 de mayo de 2013	26 de diciembre de 2013	Gestión Integral de Proyectos (GIP)

	que se obtengan y firmen las respectivas actas de acuerdo de los predios viables asignados en el desarrollo del Proyecto GERENCIA REGIONAL MAGDALENA MEDIO (GRMM) que hace parte del contratoMA0020900 suscrito entre GIP y ECOPETROL.					

Nombre: Dariusz Elias Lopez Zulbaran

Firma: 

Documento identificación: 1.090.382.265