ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICION A TITULO DE COPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO A LA AMPLIACION, RECUPERACIÓN, CONSERVACIÓN, Y FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y PRODUCTIVAS DENTRO DEL TERRITORIO ANCESTRAL DEL RESGUARDO INDIGENA ARHUACO DE LA SIERRA NEVADA DEFINIDO HASTA LA LINEA NEGRA.

1. INTRODUCCIÓN.

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1.y 2.2.1.2.4.10 del decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, los siguientes son los estudios y documentos previos que sirven de soporte para la adquisición del bien inmueble destinado a la recuperación, conservación, fortalecimiento de las condiciones ambientales y productivas dentro del territorio ancestral del Resguardo Indígena Arhuaco de la sierra nevada definido hasta la línea negra.

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD.

De conformidad con lo dispuesto en el derecho propio de pueblo Arhuaco, corresponde al Secretario General del Resguardo evaluar la necesidad de adquirir, tomar en arrendamiento o celebrar cualquier otro negocio jurídico sobre bienes muebles e inmuebles, para lo cual realizar los estudios que permitan determinar las condiciones específicas de dichos bienes.

La constitución política de Colombia, en especial en su ARTÍCULO 64. Establece que es deber del estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.

De otro lado la ley 21 de 1991, que incorpora a la legislación nacional el convenio 169 de 1989, establece la obligación del estado colombiano para sanar los territorios de los pueblos indígenas al establecer:

ARTÍCULO 13

1. Al aplicar las disposiciones de esta parte del Convenio, los gobiernos deberán respetar la importancia especial que para las culturas y valores espirituales de los pueblos interesados reviste su relación con las tierras o territorios, o con ambos, según los casos, que ocupan o utilizan de alguna otra manera, y en particular los aspectos colectivos de esa relación.

"La utilización del término "tierras" en los artículos 15 y 16 deberá incluir el concepto de territorios, lo que cubre la totalidad del hábitat de las regiones que los pueblos interesados ocupan o utilizan de alguna otra manera.

Artículo 14

1. Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes.

2. Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión.

3. Deberán instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados.

Artículo 15

1. Los derechos de los pueblos interesados a los recursos naturales existentes en sus tierras deberán protegerse especialmente. Estos derechos comprenden el derecho de esos pueblos a participar en la utilización, administración y conservación de dichos recursos.

2. En caso de que pertenezca al Estado la propiedad de los minerales o de los recursos del subsuelo, o tenga derechos sobre otros recursos existentes en las tierras, los gobiernos deberán establecer o mantener procedimientos con miras a consultar a los pueblos interesados, a fin de determinar si los intereses de esos pueblos serían perjudicados, y en qué medida, antes de emprender o autorizar cualquier programa de prospección o explotación de los recursos existentes en sus tierras. Los pueblos

interesados deberán participar siempre que sea posible en los beneficios que reporten tales actividades, y percibir una indemnización equitativa por cualquier daño que puedan sufrir como resultado de esas actividades.

Articulo 17

Deberán respetarse las modalidades de transmisión de los derechos sobre la tierra entre los miembros de los pueblos interesados establecidas por dichos pueblos.

Deberá consultarse a los pueblos interesados siempre que se considere su capacidad de enajenar sus tierras o de transmitir de otra forma sus derechos sobre estas tierras fuera de su comunidad.

Para el Indígena Arhuaco el Territorio tiene un Significado especial por que en el se refleja o esta escrita su historia, cosmovisión, costumbres y su cultura.
La cultura Arhuaca tiene varios fundamentos, pero el mas importante es el territorio considerado como un ser viviente conformado por el espacio físico y espiritual donde se desarrolla la cultura, el conocimiento, las relaciones sociales, culturales y espirituales, que constituyen el fundamento de la permanencia como Pueblo. El territorio de la Sierra Nevada de Santa Marta o U munukunu posee un carácter sagrado debido a que fue concedido pro los padres espirituales para originar, fundamentar y sustentar la vida, los pensamientos, los conocimientos, y la existencia de todos los seres; es donde se interpreta la ley de origen para lograr la armonía y el equilibrio entre los humanos, la naturaleza y el universo en general. El territorio es el elemento principal que mantiene un orden en la existencia, en el cual se establecen leyes que nos rigen, y no solo se reduce el suele o superficie, sino al conjunto que lo compone: El espacio aéreo y el subsuelo, puesto que en cada uno de ellos permanecen diferentes niveles de la vida. Dadas las particularidades sagradas de U munukunu, se ubico para que espiritualmente el Pueblo Arhuaco velara por el equilibrio y la sostenibilidad de la vida en el mundo y el Universo, correspondiéndoles hacer los trabajos tradicionales y así compensar el beneficio que se recibe de la madre naturaleza; también se debe retribuir a los padres dueños de elementos y manifestaciones de naturaleza para que permitan la vida de todas las sociedades.

Con el fin de entender la problemática actual de la Sierra Nevada hay que analizarla desde diferentes dimensiones, entendiendo que la esencia se encuentra en la cosmovisión de las comunidades que la habitan, en los usos y costumbres. Es el punto de partida que define la construcción de lo social, de la política, de la economía y ed todas las categorías de estudios occidentales que nos encuadran y generalizan. La vida del Arhuaco esta estrictamente relacionada con el territorio donde la habita. Es este, junto con sus lengus

y costumbres, expresión viva de su cultura. Cada piedra, cada laguna, cada cerro, cada rio, cada pantano de la Sierra tiene un nombre, una historia, una función y un poder.
El territorio Arhuaco (y la tierra en general) se representa como un ser vivo, que debe tener un equilibrio mental, corporal y espiritual para su buen funcionamiento. Al tener un equilibrio mental, corporal y espiritual para su buen funcionamiento. Al relacionarlo con un ser humano, los Mamos dicen que: *"Cuando un Arhuaco se enferma para curarse primero cura la tierra, por ello cuando se enferma la tierra, enferma a la población, pero cuando esta sana la tierra, están sanos todos".*

La Sierra Nevada esta constituida por la línea negra que son los puntos en el cual se encuentran los padres y madres espirituales de todo lo que existe, como se definió bajo la resolución 000002 de 1973 por la cual se demarca la línea negra o zona geológica de las comunidades indígenas de la Sierra Nevada de Santa Marta.

La línea Negra se define a partir del conjunto de padres y madres espirituales que conforman estructuras de gobierno propio, materializado geográficamente en forma de cerros, rocas, cuerpos de agua, entre otros. Cada uno de estos padres se ubica en espacio sagrados que conforman líneas, círculos y espirales invisibles, que permiten la circulación energética desde y hacia chundwa (centro de la Sierra), interconectando los espacios sagrados que se encuentran dentro del territorio ancestral y fuera de él, haciendo efectivo el ejercicio de gobierno que articula los pueblos y garantiza el equilibrio material y espiritual del universo.

Así, la Sierra Nevada de Santa Marta es denominada Niki U" munukunu, espacio en el cual se inicia la responsabilidad y cumplimiento de leyes que permiten el cuidado y la existencia del territorio donde se encuentran las raíces de nuestro conocimiento desde el origen del mundo.

Es necesario que los indígenas se organicen según sus usos y costumbres. Que se respete su manera de entender la vida y el progreso. De este modo, podremos aspirar a una sociedad diversa y justa. En la actualidad los indígenas solo piden tranquilidad para dirigir bien el futuro de sus comunidades. En palabras de los Mamos de la Sierra Nevada de Santa Marta.

"No admitimos más eventos de instigación a que nos sigan colonizando y profanando nuestra cultura. El gobierno debe reubicar a los campesinos que están en las estribaciones de la Sierra Nevada y fomentar la ampliación de los Resguardo, para poder recuperar el elemento fluvial, además de las especies propias y únicas de esta región".

"No deseamos se nos sigan construyendo más calzados, ni construcción de ningún tipo, lo único que queremos es ayudarle a la naturaleza a recuperar su estado natural y con ella fortalecer la cultura según nuestra visión del territorio".

Los derechos de los Pueblos Indígenas, incluyendo a las tierras, los territorios y los recursos, no son derechos especiales sino articulaciones de los derechos humanos contextualizados a la situación de los pueblos indígenas, en particular al abordar los aspectos colectivos de estos derechos. Por consiguiente, los derechos de los pueblos indígenas son afirmados y sustentados por la gama completa de instrumentos de derechos humanos. Muchos de estos instrumentos son acompañados por mecanismos para promover el cumplimiento, los cuales también desempeñan un papel importante en el monitoreo, interpretación, salvaguardas y adjudicación de los derechos de los Pueblos Indígenas.

La tierra y los territorios de los pueblos indígenas "*A menudo coinciden con áreas de alta diversidad biológica, y se ha establecido una fuerte correlación entre áreas de alta diversidad biológica y se ha establecido una fuerte correlación entre áreas de alta diversidad biológica y áreas de alta diversidad cultural"* (DAES, 2009:84) Así, el papel crucial de los Pueblos Indígenas en el manejo, el uso sostenible y la conservación de estos recursos constituye un solido argumento para respetar y proteger sus derechos territoriales.

Para las comunidades indígenas la relación con la tierra no es meramente una cuestión de posesión y producción sino un elemento material y espiritual del que deben gozar plenamente, inclusive para preservar su legado cultural y trasmitirlo a las generaciones futuras. Así las cosas, la garantía del derecho a la propiedad comunitaria de los pueblos Indígenas debe tomar en cuenta que la tierra se encuentra estrechamente relacionada con su tradiciones y expresiones orales, sus costumbres y lenguas, sus artes y rituales, sus conocimientos y usos relacionados con la naturaleza, sus artes culinarias, el derecho consuetudinario, su vestimenta, filosofía y valores.

Esa necesidad de garantía hace que el principal derecho a asegurar en las poblaciones indígenas sea su autonomía y autodeterminación, cuyo corolario conduce a proteger la propiedad colectiva de sus territorios sin interferencia estatal y/o privada. Por ellos, toda decisión debe ser consultada con las autoridades tradicionales, según los propósitos del Convenio 169 y los parámetros desarrollados para su implementación por los órganos internacionales especializados, así como por la jurisprudencia interna, como en el caso colombiano, la dictada por la Corte constitucional.

2.1. objetivos y alcances.

2.2. Relación estratégica del objeto contractual con la planeación institucional.

Las autoridades y comunidades indígenas del Resguardo Arhuaco de la sierra nevada, han ordenado como mandato en el documento guía que; 1) "*Es deber el cuidado y protección de los sitios de importancia tradicional (flora), como son los Picos Nevados, los cerros grandes, medianos y pequeños; lagunas, humedales, áreas o lugares donde se encuentran plantas y bosques de uso, los cuales son de manejo exclusivamente tradicional, así mismo los animales (fauna), ya que de todos estos depende la permanencia de la vida humana y con el propósito de ser coherentes con nuestra política de conservación."* 2) *"Se ratifica el desarrollo permanente de los respectivos trabajos tradicionales y recorridos para la apropiación y defensa del territorio ancestral hasta la Línea Negra4. Para tal fin, la directiva general implementará mecanismos, se propondrán figuras jurídicas para el uso, manejo y posesión de estos, a fin de legitimar la pertenencia de estos sitios ante el Estado".*

Es clara entonces que la obligación por parte de la junta directiva para dirigir la inversión de los recursos de la asignación especial del sistema general de participaciones que se gira a favor del Resguardo, para adquirir los predios que se encuentran en la zona de ampliación del territorio Arhuaco. Entendiendo el termino de ampliación según el documento guía como: *"La recuperación de las tierras y los espacios tradicionales desde el Resguardo hasta la Línea Negra, con el propósito de ocupar y consolidar el Territorio Ancestral".* Para el plan Anual de Adquisiciones vigencia 2019 dicha ampliación se fundamenta en el propósito de recuperar proteger y fortalecer las condiciones del territorio ancestral del resguardo Arhuaco que se ubica dentro de la línea negra reconocida mediante resoluciones 02 del 4 de enero de 1973 proferida por el entonces Ministerio de Gobierno, con posterioridad en la resolución número 837 de 1995 emitida por el Ministerio del interior; y el decreto 1500 del 6 de agosto del 2018 por el cual se redefine el territorio ancestral de los pueblos Arhuaco, Kogui, Wiwa y Kankuamo de la Sierra Nevada de Santa Marta, expresado en el sistema de espacios sagrados de la 'Línea Negra', como ámbito tradicional, de especial protección, valor espiritual, cultural y ambiental, conforme los principios y fundamentos de la Ley de Origen de estos pueblos, en desarrollo de la Ley 21 de 1991 y atendiendo lo dispuesto en el Auto 189 de 2013 de la Corte Constitucional.

El predio "La Bendición de Dios", fue priorizado como consta en el acta de la Asamblea General del Pueblo Arhuaco para aprobación del Presupuesto Anual de Inversiones,

Vigencia 2019, y se encuentra estipulado en el Plan Anual de Adquisiciones con Código UNPSC: 95101900 denominado; *Recuperación conservación, protección y/o fortalecimiento de las condiciones ambientales y productivas dentro del territorio ancestral definido hasta la línea negra, en los predios " Villa Hermosa", " La Bendición de Dios", " La Bonita", " La lucha".*

3. OBJETO A CONTRATAR:

ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE, FINCA O PREDIO RURAL CON ADECUACIONES E INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA – GANADERA, CULTIVOS PERMANENTES DE CAFÉ Y PLATANO, Y SEMIPERMANENTES DE PANCOGER ESTO SE ASOCIA CON FRUTALES COMO LIMON, AGUACATE, NARANJA, MANDARINA, DESTINADO A LA AMPLIACIÓN, RECUPERACION, PROTECCION Y FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y PRODUCTIVAS, DENTRO DEL TERRITORIO ANCESTRAL DEFINIDO HASTA LA LINEA NEGRA.

3.1. clasificación UNSPSC

El objeto para contratar se enmarca en el siguiente código del clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas, adoptado por la Agencia Nacional de contratación pública-Colombia Compra Eficiente.

CLASIFICACIÓN UNCPSC: 95101900

SEGMENTOS: Terrenos, edificios, estructuras y vías.
FAMILIA: Parcelas de tierras.
CLASES: Tierras agrícolas.

4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR – ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y CARACTERISTICAS.

Con el propósito de atender la necesidad del Resguardo que ha sido expuesta y argumentada con anterioridad, y cuyo medio de satisfacción se da a partir de: Adquirir por compraventa predios para la ampliación, saneamiento, recuperación, protección y fortalecimiento de las condiciones ambientales y productivas, dentro del territorio ancestral definido hasta la línea negra del territorio del Resguardo, entendido para el Plan

el Resguardo Arhuaco de la sierra Nevada, requiere un predio que tenga las siguientes características:

- Que se ubique dentro de la zona de expansión del territorio del Resguardo.
- Que se encuentre dentro de la línea negra del territorio.
- Que los propietarios hayan ofertado libremente el predio al Resguardo
- Que tenga un área equivalente a por lo menos 1 unidad familiar.
- Que se encuentre libre de todo gravamen o condición resolutorio.
- Que se encuentre a paz y salvo por todo concepto, esto incluye servicios públicos domiciliarios, impuestos, expensas de administración, entre otros.

5. ANALISIS DEL SECTOR – VALOR ESTIMADO Y SU JUSTIFICACION

5.1. Análisis General

El termino mercado hace referencia al conjunto de transacciones o acuerdos de negocios entre compradores y vendedores. Así el mercado inmobiliario es el conjunto de clientes potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor.

Este mercado es un importante sector de la economía de una nación donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia y comercializa bienes raíces, el activo tangible más importante de una nación y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad. Contribuye el desarrollo de una nación.

Será mercado inmobiliario secundario: o mercado de reventa o usado, el conjunto de cliente potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición de un inmueble usado, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor.

Este sector se encuentra segmentado así:

- Mercado secundario - apartamentos
- Mercado secundario - casa
- Mercado secundario - oficinas
- Mercado secundario - comercial
- Mercado secundario - industrial

La importancia de este sector dentro de la economía se ve reflejado en los siguientes aspectos:

- Contribuye con el PIB del país
- Genera movimiento en el circulante de bienes tangibles
- Contribuye con el físico Nacional, sobre todo a nivel Municipal.
- Representa una opción de inversión privada
- Mejora la calidad de vida de la sociedad

Según el boletín técnico del DANE del cuarto trimestre de 2017, los servicios de inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento registraron una disminución de 2,2% en los ingresos nominales y un crecimiento de 0,1% en el personal ocupad respecto al mismo periodo de 2016. En los últimos doce meses hasta el cuarto trimestre de 2017 los ingresos disminuyeron 1,8% y el personal ocupado no presento variación, respecto al año precedente.

La variación de -2,2% en los ingresos totales, se explica por la disminución de 2,5% de los ingresos por servicios y de 20;8% de la venta de mercancías.

La variación de 0,1% en el personal total, se explica por una disminución de 2,0% en el personal permanente y por el incremento de 6,3% en el personal temporal directo.

Así mismo se registró que en el tercer trimestre del 2018, las actividades inmobiliarias crecieron en 2,1% comparado con el mismo periodo de 2017. La serie corregida de efecto estacional y calendario creció 0,5% comparada con el trimestre inmediatamente anterior.

5.2 Análisis legal

De acuerdo con el código civil colombiano, artículos 740 y siguientes, la tradición es el modo de adquirir el dominio de las cosas, para lo cual se requiere un título traslativo de dominio como la compraventa.

La tradición de los bienes inmuebles se reputa perfecta una vez se inscriba el correspondiente título en el registro de instrumentos públicos de matrícula inmobiliaria del respectivo bien.

De acuerdo con el artículo 1857 del C.C, la venta de bienes raíces, es un contrato solemne, por lo que solo es perfecto cuando se eleve a escritura pública.

Como obligación del vendedor, el artículo 1880 del C.C, establece las siguientes: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Además, en caso de

incumplimiento o mora contractual, el vendedor habrá de responder por el pago de los correspondientes perjuicios.

La obligación del saneamiento, en termino de los artículos 1893 y siguientes del código civil, comprende dos objetos: 1. Amparar al comprador en el dominio y posesión pacifica de la cosa vendida en caso de ser privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial, y por causas anteriores a la venta, y 2. Responder de los defectos ocultos de esta, llamados vicios redhibitorios.

El comprador, por su parte, se obliga a pagar el precio y a recibir el bien pactado en venta, así como al pago de los perjuicios en caso de mora o incumplimiento.

El contrato de compraventa está sujeto a la condición resolutorio tacita, según el artículo 1546 del código civil colombiano, de acuerdo con el cual en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

El contrato de compraventa, en tanto ninguna de las partes persiga profesionalmente lucro o ganancia, se rige por las disposiciones del código civil colombiano.

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente: adquisición de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden adquirís bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la entidad estatal.
2. Analizar y comprar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.
3. La entidad estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avaluó de que trata el numeral anterior.

5.3 Análisis económicos, financiero y de mercado.

5.3.1 Oferta.

Teniendo en cuenta que los predios que se requiere adquirir son necesariamente aquellos que se encuentran dentro del área de ampliación territorial del Resguardo Indígena

Arhuaco de la sierra nevada, y que se encuentren dentro de la línea negra, además que dichos predios se encuentran identificados y priorizados por las comunidades y autoridades indígenas para su compraventa, el Resguardo contrato los servicios de un experto Avaluador, señor **JHON MAURICIO MONTAÑA MALDONADO**, también mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía **N° 79.707.345 DE BOGOTA**, **ACTIVO DE LA LONJA DE PROPIEDAD DE RAIZ ASOLONJAS REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES BM-I0923 Y REGISTRO NACIONAL DE SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO NUMERO 07-062582SIC Y RNA-BI 0923 PARA AVALUOS URBANOS Y RURALES,** quien entrego el siguiente estudio económico de los predios que el resguardo pretende adquirir en la presente vigencia.

RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF 1	HAS	21,5	$ 3.867.569	$ 83.152.737
TERRENO UF 2	HAS	22	$ 2.038.372	$ 44.844.193
SUBTOTAL TERRENO				**$ 127.996.930**
CONSTRUCCIONES				
vivienda principal	M2	194	$ 248.980	$ 48.302.159
Vivienda segundaria	M2	28	$ 35.606	$ 996.954
Casa Elba	M2	72	$ 47.474	$ 3.418.128
beneficiadero	M2	14	$ 255.481	$ 3.576.733
Galpón 1	M2	288	$ 34.064	$ 9.810.467
Galpón 2	M2	72	$ 34.064	$ 2.452.617
Galpón 3	M2	72	$ 34.064	$ 2.452.617
Galpón 4	M2	45	$ 34.064	$ 1.532.885
Poste energía eléctrica	M2	1	$ 3.000.000	$ 3.000.000
Pozo pescado	M2	120	$ 34.064	$ 4.087.694
SUBTOTAL DE CONSTRUCCIONES				**$ 79.630.253**
ELEMENTOS PERMANENTES Y CULTIVOS				
Pastos limpios	HAS	5,00	$ 1.000.000	$ 5.000.000
Pastos con espacios naturales	HAS	3,00	$ 700.000	$ 2.100.000
Café	HAS	3,00	$ 3.500.000	$ 10.500.000
Plátano y guineo	HAS	1,00	$ 2.500.000	$ 2.500.000
Frutales dispersos	HAS	4,00	$ 3.000.000	$ 12.000.000
Cacao	HAS	13,00	$4.000.000	$ 52.000.000

Pancoger	HAS	1,00	$3.000.000	$ 3.000.000
infraestructura	HAS	0,50	$3.000.001	$ 1.500.000
SUBTOTAL PERMANENTE Y CULTIVO				**$ 88.600.001**
TOTAL, AVALUO COMERCIAL				**$ 296.227.184**

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VENTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS COLOMBIANOS MCTE.

6. PRESUPUESTO ESTIMADO

Para la adquisición del predio especifico objeto de este estudio el Resguardo Arhuaco de la sierra nevada, cuenta con un presupuesto incluido en el plan de inversión denominado: "RECUPERACIÓN, PROTECCIÓN Y FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y PRODUCTIVAS, DENTRO DEL TERRITORIO ANCESTRAL DEFINIDO HASTA LA LINEA NEGRA".

Con destino al saneamiento y ampliación del territorio del Resguardo Indígena Arhuaco de la sierra nevada. Para la vigencia del 2019 por un valor de ($296.227.184) DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VENTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS COLOMBIANOS MCTE.

7. IMPUTACION PRESUPUESTAL

Para llevar a cabo este contrato se dispone de recursos amparados con el certificado de disponibilidad presupuestal Nº CDP 127 del 21 de Enero de 2019, por el tesorero General del Resguardo Arhuaco.

8. OFERTA QUE SATISFACE LA NECESITAD DEL RESGUARDO

Teniendo en cuenta todo el argumento establecido en estos estudios, en especial el presupuesto fijado y la priorización de predios realizados por la autoridades y comunidades indígenas en la aplicación del derecho propio del pueblo Arhuaco y que hace parte del presupuesto anual de adquisiciones, el predio que satisface la necesidad especifica se denomina ***"LA LUCHA",*** y está ubicado en el departamento del Cesar, municipio de Valledupar, corregimiento Aguas Blancas, con destino a la Ampliación, recuperación, conservación, y fortalecimiento de las condiciones ambientales y

productivas dentro del territorio ancestral del resguardo Indígena Arhuaco de la sierra nevada definido hasta la línea negra.

9. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el literal i), numeral 4 artículo 20 de la ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del decreto 1085 de 2015, las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa, cumpliendo las reglas allí mismas previstas, y a las que se ha dado cumplimiento.

10. FORMA DE PAGO

Con el fin de salvaguardar los recursos públicos, se sugiere realizar un único pago, una vez se allegue al resguardo el certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde este consignada la anotación de propiedad del inmueble bajo la titularidad del Resguardo Indígena Arhuaco de la Sierra Nevada. En el mismo sentido, se le expedirá copia de certificado de disponibilidad presupuestal adjunto a la manifestación de interés de la entidad.

11. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

11.1. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

- Declarar que el inmueble objeto del contrato es de su propiedad única y exclusiva.
- Garantizar que posee el inmueble en forma regular, pacífica y publica, y que se haya libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbre, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación del dominio.
- Hacer entrega del bien inmueble objeto de la compraventa, lo cual conlleva con sus dependencias, usos anexidades, los bienes que por su destinación o adherencia le correspondan, tales como las acometidas de servicios públicos.
- Salir del saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios durante el término legal.
- Asumir los costos y demás gastos ocasionados con la entrega del bien inmueble y de escrituración del mismo.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones o demoras injustificadas.
- Colaborar para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.

- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza con contrato establezca la ley.
- Prestar la documentación necesaria para el pago oportuno del precio.

11.2 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- Pagar el precio.
- Recibir el bien inmueble objeto del contrato en la fecha establecida.

12. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

12.1 GARANTIA PARA EL PROCESO DE CONTRATACION

En cumplimiento de lo dispuesto en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta que bien solo será cancelado por el resguardo al vendedor una vez se haya tramitado hacia el resguardo a través del registro de la escritura de compraventa en el certificado de tradición, que además por la características jurídicas estos contratos, queda a discreción exigir pólizas, por lo que se recomienda no establecer garantías, pues conforme la tabla que ha establecido el resguardo no se identifican riesgo insalvables para la entidad.

13. SI EL PROCESO ESTA COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con lo señalado en el **"MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACION",** de la agencia nacional Colombia compra eficientes, actualizado el 9 de septiembre de 2014, las entidades estatales no deben hacer este análisis para los procesos de contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

Dado en Valledupar a los 21 días del mes de enero de 2019.

HERMES TORRES SOLIS
Secretario General