

Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y
Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A

NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

FEDERACIÓN FECODA

JUSTIFICACION TECNICA JURIDICA

NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 11 N° 7-15 Barrio el Chircal Arauca

Email: fecodarauca@gmail.com

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser "



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del
Interior

**JUSTIFICACIÓN TÉCNICA, JURÍDICA Y FINANCIERA DE LA SELECCIÓN DEL
PREDIO DENOMINADO “LOS GUANABANOS” UBICADO EN LA VEREDA CHARO
BAJO DEL MUNICIPIO DE SARAVERA**

PROYECTO: FORTALECIMIENTO TERRITORIAL Y CULTURAL DEL CONSEJO
COMUNITARIO LA PALMA DEL MUNICIPIO DE SARAVERA EN EL DEPARTAMENTO
DE ARAUCA.

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA SELECCIÓN DEL PREDIO LOS GUANABANOS

La selección del predio “Los Guanabanos”, ubicado en la vereda Charo Bajo del municipio de Saravena, departamento de Arauca, responde a criterios técnicos, territoriales y etno-culturales fundamentales para el fortalecimiento del Consejo Comunitario La Palma (COCOPAL). Este predio, con una extensión de 12,8323 hectáreas, constituye la base física y simbólica para consolidar la identidad, autonomía y derechos colectivos de la comunidad afrodescendiente asentada ancestralmente en la región

El predio “Los Guanabanos” presenta condiciones físicas óptimas para el desarrollo integral del proyecto. Su área permite una adecuada distribución funcional en zonas de uso comunitario, productivo y de conservación ambiental. La topografía es mayoritariamente plana a suavemente ondulada, lo que facilita la implementación de sistemas agroforestales y la adecuación de espacios para actividades etno-culturales. El acceso está garantizado por una vía principal que conecta la vereda Charo Bajo directamente con el casco urbano del sector de Puerto Nariño, permitiendo el tránsito seguro de personas, insumos y productos. Además, el predio cuenta con servicio de energía eléctrica disponible para conexión, lo que favorece la habitabilidad y el desarrollo de actividades productivas y comunitarias.

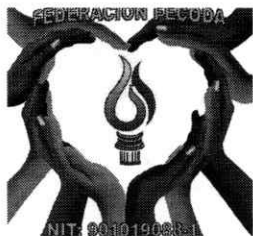
La ubicación del predio en territorio ancestral del Consejo Comunitario La Palma es un factor determinante que garantiza el arraigo cultural, la legitimidad y la continuidad de las prácticas tradicionales afrodescendientes. La proximidad a la escuela Villa Cecilia y la integración con actores institucionales y comunitarios refuerzan la pertinencia del predio como espacio de encuentro, formación y transmisión intergeneracional de saberes.

La selección del predio se sustenta en el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos y étnicos:

- Titulación legal y posibilidad de transferencia jurídica: El predio cuenta con avalúo catastral, linderos definidos y está disponible para adquisición legal mediante escritura pública y registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos, en concordancia con la Ley 70 de 1993, lo que garantiza la propiedad colectiva a nombre del Consejo Comunitario la Palma.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser”



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

- Ubicación en territorio proyectado para consolidación comunitaria: Si bien no está reconocido formalmente como territorio ancestral, su adquisición responde a la necesidad urgente de consolidar un espacio propio y permanente para el ejercicio pleno de los derechos territoriales, culturales y organizativos de la comunidad afrodescendiente. La localización del predio es estratégica para avanzar en la construcción de un territorio colectivo con fines de protección ambiental, producción agroforestal sostenible y fortalecimiento identitario, conforme a los lineamientos de la Ley 70 de 1993 y el Decreto 1745 de 1995. Este proceso se enmarca dentro de las acciones legítimas de apropiación territorial y conservación ecológica, con el propósito de proyectar el predio como núcleo del hábitat étnico del Consejo Comunitario La Palma, bajo principios de autonomía, uso sostenible del suelo y pervivencia cultural.
- Condiciones biofísicas aptas para actividades productivas agroforestales: El suelo presenta textura franco arcillosa, adecuada retención de agua y nutrientes, pH ácido tolerable para cultivos de cacao y presencia de micronutrientes esenciales. Estas características permiten la implementación sostenible de sistemas agroforestales comunitarios, base de la economía y la soberanía alimentaria del consejo.
- Presencia de ecosistemas estratégicos para la conservación ambiental: El predio "Los Guanabanos" limita directamente con una zona forestal protectora y con el río Banadía, un ecosistema ribereño estratégico que permite no solo la implementación de acciones de restauración ecológica comunitaria, sino también la continuidad y recuperación de prácticas culturales tradicionales propias del pueblo afrodescendiente, como la pesca artesanal, el baño ritual y otras formas de relación espiritual con el agua. Esta cercanía al río fortalece el vínculo ancestral de la comunidad con los cuerpos de agua como fuente de vida, subsistencia y expresión cultural, permitiendo que las familias beneficiarias integren saberes tradicionales en las estrategias de conservación ambiental. Así, el predio ofrece condiciones óptimas para armonizar los objetivos ecológicos del proyecto con el fortalecimiento del tejido cultural y espiritual de la comunidad del Consejo Comunitario La Palma.
- Tamaño y configuración territorial adecuados: La extensión de 12,8323 hectáreas permite la zonificación en áreas de uso comunitario, productivo (8 hectáreas destinadas a sistemas agroforestales) y de protección ambiental ribereña, asegurando la funcionalidad y sostenibilidad del proyecto.
- Accesibilidad y condiciones logísticas: La ubicación rural, el acceso vial y la cercanía a equipamientos comunitarios facilitan la implementación de actividades técnicas, culturales y de formación, promoviendo la participación activa de la comunidad y la apropiación del territorio.

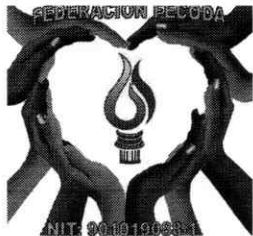
La selección del predio "Los Guanabanos" responde a un enfoque diferencial que reconoce la diversidad étnica, de género y generacional de la comunidad beneficiaria. El espacio permitirá la revitalización de prácticas culturales, la generación de ingresos mediante sistemas productivos sostenibles y la protección del entorno natural, en un contexto de alta exclusión territorial y baja inversión pública. La intervención contribuirá al arraigo, la autonomía y la vida digna de las familias afrodescendientes, asegurando la transmisión de valores, saberes y tradiciones a las futuras generaciones.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza

Email: fecodarauca@gmail.com

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

"La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser"



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

JUSTIFICACIÓN JURIDICA DE LA SELECCIÓN DEL PREDIO LOS GUANABANOS

En atención a lo dispuesto por el Acuerdo 12 de 2024 y en cumplimiento de los requisitos para la adquisición de predios con recursos públicos, se realizó un análisis minucioso de la situación jurídica de tres predios rurales ubicados en el municipio de Saravena, Arauca: "La Fundación", "El Recreo" y "Los Guanábanos". A continuación se expone, de manera detallada y argumentada, por qué el predio "Los Guanábanos" es la opción jurídicamente más viable y segura para la ejecución del proyecto "Implementación de Unidad Productiva Sostenible para el Consejo Comunitario La Palma".

Predio "La Fundación" (Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 410-22444)

El estudio de títulos de "La Fundación" revela que, si bien el inmueble cuenta con una tradición relativamente continua y cumple en términos generales con los requisitos de objeto y causa lícita, existen aspectos que generan incertidumbre jurídica:

- **Condiciones resolutorias:** Se identifican condiciones resolutorias expresamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria en los últimos diez años. Estas condiciones pueden afectar la estabilidad de la titularidad, ya que, de cumplirse la condición, el dominio podría revertirse, generando inseguridad para el ente territorial.
- **Historial de gravámenes:** Aunque actualmente no presenta hipotecas vigentes, el predio estuvo afectado por una hipoteca a favor del Banco Agrario de Colombia, la cual fue cancelada en 2016. La existencia de gravámenes recientes obliga a una verificación adicional para descartar cualquier contingencia pendiente.
- **Fragmentación y ventas parciales:** El predio ha sido objeto de ventas parciales y subdivisiones, lo que puede dificultar la delimitación precisa del área a adquirir y generar posibles conflictos de linderos.
- **Complejidad documental:** El número de actos registrales y transferencias recientes aumenta la posibilidad de inconsistencias, lo que puede retrasar o complicar la escrituración y el registro a nombre del ente territorial.

Predio "El Recreo"

Aunque el estudio de títulos de "El Recreo" muestra que el inmueble ha tenido una tradición continua y que la documentación principal está completa, se identifican varias limitaciones jurídicas que desaconsejan su adquisición:

- **Medidas cautelares y embargos:** Sobre el predio pesan medidas cautelares y embargos judiciales vigentes, lo que impide la libre disposición del bien. La existencia de procesos judiciales activos representa un riesgo alto de litigiosidad y de posibles reclamaciones de terceros.
- **Posesión inscrita y mejoras en terreno ajeno:** Se detectan anotaciones relacionadas con posesión inscrita y mejoras en terreno ajeno, lo que puede derivar en disputas sobre la titularidad y el uso efectivo del predio.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser "



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

- Inconsistencias en linderos: Existen diferencias entre la descripción física y la jurídica del inmueble, lo que puede ocasionar conflictos de linderos y superposición con predios colindantes.
- Obligaciones fiscales: El predio presenta deudas pendientes en impuestos prediales y valorización, lo que constituye una limitación para la transferencia y puede generar sanciones administrativas.

Predio “Los Guanábanos” (Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 410-64053)

El análisis jurídico del predio “Los Guanábanos” evidencia una situación claramente favorable y segura para la adquisición:

- Tradición continua y saneada: La cadena de titularidad es clara, continua y sin interrupciones desde la adjudicación inicial por el INCORA en 1967, pasando por sucesivas transferencias y adjudicaciones en sucesión, hasta la actual titularidad. No se identifican vicios de nulidad, falsa tradición ni irregularidades en la cadena de dominio.
- Ausencia de gravámenes y limitaciones: El certificado de libertad y tradición demuestra que el predio está libre de hipotecas, embargos, afectaciones a patrimonio de familia y cualquier otra limitación al dominio. No existen medidas cautelares ni procesos judiciales en curso.
- Correspondencia entre realidad física y jurídica: La descripción del inmueble, su cabida y linderos coinciden plenamente entre la información catastral, el folio de matrícula inmobiliaria y la realidad física del predio, eliminando el riesgo de conflictos de linderos o superposición con predios colindantes.
- Disponibilidad inmediata: El predio se encuentra en condiciones de ser transferido de manera inmediata, sin necesidad de trámites adicionales de saneamiento, sucesiones pendientes, desenglobes o aclaraciones de linderos.
- Cumplimiento de requisitos legales: El predio cumple con la normativa aplicable, especialmente la Ley 160 de 1994 y los requisitos para la adquisición de predios rurales con recursos públicos, incluyendo el pago de impuestos prediales y valorización, la inexistencia de restricciones legales para la venta y la aptitud para el desarrollo de proyectos productivos.

La elección del predio “Los Guanábanos” como la mejor alternativa para la adquisición se fundamenta en argumentos jurídicos sólidos que garantizan su idoneidad y seguridad para la inversión pública. En primer lugar, este predio destaca por ofrecer una seguridad jurídica integral, sustentada en una tradición de dominio perfectamente saneada, continua y sin interrupciones, lo que asegura que la entidad adquirente obtendrá la plena titularidad, sin exposición a reclamaciones de terceros ni riesgos de nulidad futura.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser”



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

Adicionalmente, el predio se encuentra completamente libre de litigios, gravámenes, embargos o cualquier otra limitación al dominio, lo que elimina cualquier amenaza que pudiera afectar la legalidad, estabilidad o disponibilidad del bien para la ejecución del proyecto. Esta condición resulta esencial para el uso eficiente de los recursos públicos y para evitar contingencias legales que puedan retrasar o impedir el desarrollo de las actividades previstas.

En segundo término, la situación jurídica de "Los Guanábanos" permite una transferencia de dominio ágil y sin obstáculos. Esto facilita tanto la escrituración como el registro a nombre del ente territorial, en estricto cumplimiento de los principios de legalidad, transparencia y eficiencia administrativa establecidos en el Acuerdo 012 de 2024. La ausencia de trámites adicionales de saneamiento, aclaraciones de linderos o subsanación de documentos garantiza que la adquisición se realice en los plazos previstos y sin contratiempos.

En tercer lugar, existe una plena correspondencia entre la información registral, catastral y la realidad física del predio. Esta coincidencia es fundamental para prevenir conflictos relacionados con linderos, superposición de áreas o disputas con colindantes, aspectos cruciales para asegurar la viabilidad técnica y jurídica de los proyectos productivos que se desarrollarán en el lugar.

Finalmente, "Los Guanábanos" cumple cabalmente con las disposiciones establecidas en la Ley 160 de 1994, tanto en lo referente a los límites y condiciones para la adquisición de predios que fueron baldíos, como en los requisitos relativos a la unidad agrícola familiar. Este cumplimiento normativo respalda la idoneidad legal del predio para ser destinado al desarrollo de proyectos sociales y productivos financiados con recursos públicos, asegurando así la protección del interés general y la transparencia en la gestión pública.

A pesar de que los predios "La Fundación" y "El Recreo" fueron considerados durante el proceso de análisis, ambos presentan situaciones jurídicas que generan incertidumbre y riesgos significativos para la inversión pública, lo que justifica su descarte como opciones viables. En el caso de "La Fundación", la existencia de condiciones resolutorias vigentes puede afectar la estabilidad de la adquisición y poner en riesgo la permanencia del dominio, ya que, ante el cumplimiento de dichas condiciones, la titularidad podría revertirse, comprometiendo la seguridad jurídica del ente territorial. Además, el historial de gravámenes recientes, como hipotecas y otros derechos reales, obliga a realizar revisiones adicionales y puede dar lugar a contingencias ocultas que afecten la libre disposición del inmueble. A esto se suma la fragmentación y las ventas parciales que ha experimentado el predio, lo cual dificulta la identificación y delimitación precisa del área a adquirir, incrementando la probabilidad de conflictos de linderos o superposición con otros predios.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser "



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

Por su parte, el predio “El Recreo” presenta aún mayores riesgos jurídicos. La existencia de medidas cautelares y embargos judiciales activos impide la libre disposición del bien y representa un alto riesgo de litigiosidad, lo que podría retrasar o incluso impedir la ejecución del proyecto. Asimismo, la presencia de posesión inscrita y mejoras en terreno ajeno abre la puerta a disputas sobre la titularidad y el uso efectivo del predio, mientras que las inconsistencias entre la descripción física y jurídica, junto con obligaciones fiscales pendientes, constituyen limitaciones adicionales para la transferencia y pueden acarrear sanciones administrativas.

En virtud de lo anterior, y tras un análisis jurídico detallado y comparativo de los tres predios, se concluye que “Los Guanábanos” es la mejor opción para la adquisición. Este predio ofrece seguridad jurídica plena para la transferencia y el desarrollo del proyecto, está libre de gravámenes, conflictos y litigios, presenta una correspondencia exacta entre la realidad física y jurídica, y garantiza disponibilidad inmediata, cumpliendo con todos los requisitos legales exigidos. Por el contrario, los otros predios evaluados presentan riesgos jurídicos que pueden comprometer la inversión pública y la ejecución del proyecto, razón por la cual se descartan como alternativas viables. La selección de “Los Guanábanos” asegura la protección de los recursos públicos, la transparencia en la gestión y la viabilidad jurídica del proyecto, cumpliendo a cabalidad con lo dispuesto en el Acuerdo 12 de 2024.

NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser ”



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

JUSTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA SELECCIÓN DEL PREDIO LOS GUANABANOS

La adquisición del predio “Los Guanabanos”, con una extensión de 12,8323 hectáreas en la vereda Charo Bajo del municipio de Saravena, constituye el eje estructurante para la consolidación territorial, productiva y cultural del Consejo Comunitario La Palma. Esta inversión responde a la histórica deuda de acceso a la tierra de la comunidad afrodescendiente y representa la base física y simbólica para el ejercicio de derechos colectivos, la revitalización de la cultura ancestral y la generación de oportunidades de desarrollo sostenible. Todo ello se enmarca en los principios de equidad, reparación y autonomía reconocidos por la Ley 70 de 1993 y el Acuerdo 012 de 2024 del Departamento Nacional de Planeación (DNP), así como en las directrices del Sistema General de Regalías (SGR) para proyectos.

El valor del predio fue determinado mediante un avalúo pericial independiente, realizado por la profesional NANCY FLOREZ TARAZONA, identificada con cédula de ciudadanía No. 68.249.702, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 8 de junio de 2018, con número de avaluador AVAL-68249702. Este respaldo profesional garantiza la idoneidad técnica y la transparencia del proceso, conforme a la regulación nacional sobre avalúos para inversión pública. La metodología empleada fue la de comparación de mercado, que es el método estándar para predios rurales en Colombia. Esta metodología consiste en identificar y analizar transacciones recientes de predios con características, ubicación y vocación de uso similares en la región del piedemonte araucano, considerando variables como ubicación y acceso vial, calidad y uso del suelo, disponibilidad de servicios públicos, potencial productivo y ambiental, así como la situación jurídica y linderos definidos. El análisis de mercado arrojó un valor comercial de \$40.000.000 por hectárea, reflejando el precio real de la tierra en la zona y garantizando que la inversión sea justa y razonable, evitando sobre costos o subvaloraciones que puedan afectar la transparencia del proceso.

El presupuesto del proyecto contempla un valor de \$48.000.000 por hectárea, cifra que incluye no solo el precio de la tierra, sino también todos los costos asociados a la formalización legal de la compra, tales como gastos notariales, derechos de registro, traspaso de papeles, expedición de certificados, honorarios profesionales y gastos administrativos. Esta decisión asegura que la transferencia de la propiedad se realice de manera legal, transparente y a nombre del Consejo Comunitario La Palma, cumpliendo con los requisitos para la titulación colectiva según la Ley 70 de 1993 y evitando contingencias administrativas o sobre costos futuros. El costo total de la compra asciende a \$615.950.400, valor que corresponde a la adquisición de las 12,8323 hectáreas, incluyendo todos los costos asociados al proceso de escrituración y registro.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

Este monto se encuentra dentro de los rangos de mercado para predios rurales con similares características en la región del piedemonte araucano, según registros de avalúos y transacciones recientes en la zona. De este modo, se garantiza que los recursos públicos se invierten de manera eficiente y ajustada a la realidad del mercado local. La pertinencia de esta inversión radica en que la tierra es el fundamento de la autonomía, la identidad y la pervivencia cultural del pueblo afrodescendiente. La compra del predio permitirá garantizar la seguridad jurídica y la titulación colectiva del territorio, crear un espacio propio para el desarrollo de sistemas productivos sostenibles como el cacao, frutales y especies maderables, revitalizar prácticas culturales y saberes ancestrales, proteger ecosistemas estratégicos como la ronda hídrica del río Banadía, y fortalecer la gobernanza y la participación de las 28 familias beneficiarias, con enfoque diferencial de género y generación.

El presupuesto total del proyecto es de \$1.069.982.800, de los cuales la compra del predio representa el 57,6%. Este porcentaje es coherente con la naturaleza del proyecto, que prioriza la consolidación territorial como base para el desarrollo productivo, cultural y ambiental. La distribución presupuestal fue definida en espacios de consulta previa y mesas técnicas con la Gobernación de Arauca y la Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia (FECODA), garantizando la participación real y efectiva de la comunidad en la toma de decisiones. Además, la inversión en la adquisición del predio se ajusta plenamente a lo establecido en el Acuerdo 012 de 2024 del DNP y el SGR, que permite y prioriza la financiación de compra de tierras para comunidades étnicas, siempre que se garantice la transparencia, la pertinencia social y la sostenibilidad financiera. La inclusión explícita de los costos notariales y de registro asegura la formalización plena de la propiedad colectiva, cumpliendo con los estándares de eficiencia y legalidad exigidos para proyectos financiados con recursos públicos.

La adquisición del predio "Los Guanabanos" es una inversión estratégica para superar la histórica exclusión territorial de la comunidad afrodescendiente de La Palma. Su impacto se traduce en el acceso a un territorio propio y seguro, la generación de ingresos y seguridad alimentaria a través de sistemas productivos sostenibles, la creación de espacios de revitalización cultural y transmisión de saberes ancestrales, la protección ambiental y restauración ecológica, y el fortalecimiento de la autonomía y la gobernanza comunitaria. Todo esto se desarrolla en un contexto de alta vulnerabilidad y baja inversión pública, donde el proyecto representa una oportunidad real de transformación y dignificación de la vida para las familias beneficiarias.

NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser "



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

En cuanto a la remuneración futura de la inversión, la compra del predio permitirá a la comunidad afrodescendiente de La Palma desarrollar un modelo de gestión integral del territorio con impacto económico, social y ambiental. La zona productiva del predio está destinada a la implementación de sistemas agroforestales comunitarios, especialmente en el cultivo de cacao, frutales y especies maderables, lo que generará ingresos sostenibles para las familias beneficiarias. La experiencia previa del consejo comunitario en proyectos productivos, como la piscicultura, demuestra la capacidad organizativa y el potencial de autosostenibilidad a mediano plazo. Además, la apropiación del territorio facilitará el acceso a programas de apoyo estatal, cooperación internacional y nuevas inversiones, incrementando el valor del predio y las oportunidades de desarrollo.

El espacio etnocultural permitirá la realización de actividades formativas, culturales y turísticas, que pueden convertirse en fuentes adicionales de ingresos y en plataformas para la difusión de la identidad afrodescendiente. La zona de conservación y restauración ecológica, por su parte, abre la puerta a la participación en esquemas de pagos por servicios ambientales, proyectos de carbono y alianzas para la protección del ecosistema ribereño, lo que puede traducirse en incentivos económicos y reconocimiento nacional e internacional de la gestión ambiental comunitaria.

En síntesis, la operación financiera cumple con todos los lineamientos del Acuerdo 012 de 2024, orientando la inversión del SGR para el fortalecimiento territorial de comunidades NARP (Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras). El proceso de compra se ajusta a los principios de eficiencia, transparencia y equidad, asegurando que los recursos públicos se destinen a una finalidad socialmente pertinente, legalmente viable y culturalmente significativa. La justificación financiera y técnica para la adquisición del predio "Los Guanabanos" se fundamenta en la razonabilidad del precio, la transparencia y solidez de la metodología de avalúo, la viabilidad presupuestal, la pertinencia social y el estricto cumplimiento de la normativa vigente. La inversión permitirá al Consejo Comunitario La Palma consolidar su presencia territorial, fortalecer su autonomía y promover el desarrollo integral de la comunidad afrodescendiente en Saravena, en el marco de los principios y derechos reconocidos por la Ley 70 de 1993 y el Acuerdo 012 de 2024, asegurando que la tierra adquirida se convierta en un motor de bienestar, sostenibilidad y prosperidad para las presentes y futuras generaciones.

NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser "



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

CONCLUSIONES

Desde el punto de vista técnico, “Los Guanábanos” reúne condiciones óptimas para el desarrollo integral del proyecto. Su extensión de 12,8323 hectáreas permite una zonificación eficiente en áreas de uso productivo, comunitario y de conservación ambiental, facilitando la implementación de sistemas agroforestales sostenibles y actividades etno-culturales. La topografía favorable, la calidad de los suelos, la disponibilidad de servicios básicos y el acceso vial garantizan la viabilidad de las intervenciones propuestas, mientras que su ubicación estratégica refuerza el arraigo y la identidad cultural de la comunidad beneficiaria.

En el ámbito jurídico, el predio destaca por ofrecer una seguridad jurídica integral. Cuenta con una tradición de dominio continua y saneada, libre de gravámenes, embargos, litigios o limitaciones al dominio, lo que asegura la plena titularidad y elimina riesgos de nulidad o reclamaciones futuras. La correspondencia entre la información registral, catastral y la realidad física del inmueble permite una transferencia de dominio ágil y sin obstáculos, cumpliendo con los principios de legalidad y transparencia exigidos por el Acuerdo 12 de 2024. Además, el predio cumple cabalmente con la Ley 160 de 1994 y la Ley 70 de 1993, lo que respalda su idoneidad para la adquisición con recursos públicos y su destinación a proyectos sociales y productivos.

En cuanto al análisis financiero, “Los Guanábanos” presenta un valor de adquisición ajustado al avalúo catastral y comercial, lo que garantiza el uso eficiente y responsable de los recursos públicos. La ausencia de deudas fiscales, la inexistencia de cargas ocultas y la disponibilidad inmediata del predio minimizan los costos asociados a trámites adicionales, saneamientos o eventuales litigios, optimizando así la inversión y asegurando la sostenibilidad financiera del proyecto.

En contraste, los otros predios evaluados presentan riesgos jurídicos, técnicos y financieros que comprometen la estabilidad, viabilidad y eficiencia de la inversión pública, tales como condiciones resolutorias, gravámenes recientes, embargos, conflictos de linderos, posesiones inscritas y obligaciones fiscales pendientes. Por todo lo anterior, se concluye que el predio “Los Guanábanos” es la mejor opción para la compra, ya que garantiza la protección de los recursos públicos, la transparencia en la gestión, la viabilidad técnica y la seguridad jurídica necesarias para el éxito del proyecto y el bienestar de la comunidad beneficiaria.

JHON JAIRO HURTADO HURTADO

Representante legal de Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – FECODA

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser