



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



ESTUDIO PREVIO

FEDERACIÓN FECODA

OBJETO:

“ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE PARA LA CONSTRUCCION, DOTACIÓN Y FORTALECIMIENTO DEL CENTRO COMUNITARIO ETNOCULTURAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA”

ABRIL DE 2026

NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza
Email: contactenos@fecoda.org
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



ESTUDIO PREVIO

Se presenta los **ESTUDIO PREVIO** que de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 del 2015, que reglamentó lo establecido la ley 80 de 1993, en el artículo 25, numerales 7 y 12; con el fin de adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración del contrato de Compraventa a través de la modalidad de Contratación Directa para adelantar la **“ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE PARA LA CONSTRUCCION, DOTACIÓN Y FORTALECIMIENTO DEL CENTRO COMUNITARIO ETNOCULTURAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA”**.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN. (NUMERAL 1 ARTICULO 2.2.1.1.2.1.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015)

Las comunidades étnicas presentes en el municipio de Arauca brindan enfoque y sentido de pertenencia cultural, social, ético, económico y político en el desarrollo cotidiano de las dinámicas del territorio, en las cuales se encuentra las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras (NARP), una comunidad representativa que aporta al crecimiento y desarrollo del municipio.

La ley 70 de 1993 en los artículos 2,3 y 7 así como los decretos 1745 del 12 de octubre de 1995, que definen los principios y parámetros que amparan los derechos de las comunidades NARP los cuales obligan a los entes del estado, los entes del estado y las instancias de gobierno a ofrecer garantías para que las comunidades puedan construir elementos e instrumentos que permitan el etnodesarrollo y la mejora de su calidad de vida.

En el municipio de Arauca, se plasmó el objetivo de fortalecer la identidad cultural apuntando a las costumbres, tradiciones y características propias de esa identidad cultural NARP como comunidad radicada en el territorio, donde incide toda clase de población con la finalidad de promocionar y divulgar estas estrategias a niños, niñas, jóvenes, adulto mayor y adulto en general donde cada uno proteja y promueva el sentir cultural.

El municipio de Arauca cuenta con una población (etnoracial) Negro, mulato, afrodescendiente, afrocolombiano de 6.068 personas para el año 2025 según Censo DANE, distribuidos en el área rural 26% (1.592 personas) y un 74% (4.476) en el área urbana, concentrándose allí la mayoría de solicitudes y trámites administrativos; sin embargo, esta población afroaraucana no ha contado con acciones sostenidas de impacto intercultural que fortalezcan sus costumbres, sonidos y saberes, ni con escenarios que permitan a la comunidad en general y a las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras acceder a espacios de recuperación de la memoria histórica con enfoque étnico, procesos formativos en danzas, proyección de documentales y producciones audiovisuales, así como atención administrativa que oriente de manera efectiva las solicitudes de las personas pertenecientes a la población Negra, Afrocolombiana, Raizal y Palenquera; los pocos espacios existentes no garantizan un verdadero intercambio, articulación y diálogo entre los diversos grupos culturales, lo que limita la visibilización y promoción del enfoque étnico, la idiosincrasia y la interculturalidad, siendo necesario avanzar hacia escenarios que fortalezcan el respeto, el reconocimiento y la hermandad

Como consecuencia existe una baja conservación de la cultura, participación y organización de espacios administrativos comunitarios en las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, en donde

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza

Email: contactenos@fecoda.org

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



3

se pueda incidir en la oferta institucional e intervenciones de las entidades territoriales con miras a fortalecer la identidad cultural y calidad de vida en la población Negra, Afrocolombiana, Raizal y Palenquera del municipio de Arauca.

Con la alternativa del CENTRO COMUNITARIO ETNOCULTURAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA, se busca dar cumplimiento a la Ley 70 de 1993 que *“tiene como propósito establecer mecanismos para la protección de la identidad cultural y de los derechos de las comunidades negras de Colombia como grupo étnico, y el fomento de su desarrollo económico y social, con el fin de garantizar que estas comunidades obtengan condiciones reales de igualdad de oportunidades frente al resto de la sociedad colombiana”*. (...) En consecuencia, se espera abrir espacios de reflexión sobre otros elementos fundamentales del patrimonio cultural e histórico de los afrocolombianos como son: los procesos de construcción de territorio y organización comunitaria, los saberes asociados a la navegación fluvial y establecimiento de cultivos, la participación en el enriquecimiento de la literatura y la tradición oral del país, la creación artística, la consolidación de paisajes sonoros y dancísticos y la expresión de una estética corporal propia que refleja la reivindicación y el orgullo de un pueblo que se autoreconoce afrodescendiente.

Por consiguiente, se pretende la adquisición de bien inmueble en donde se construirá un centro etnocultural para el establecimiento de espacios físicos e infraestructura que permita desarrollar el trabajo socio administrativo, comunitario, organizacional, integración sociocultural, construcción de identidad y restablecimiento de la memoria histórica; como instrumentos para el auto reconocimiento y empoderamiento de la población afrodescendiente del Municipio de Arauca.

Que mediante Decreto municipal No. 145 de 2025 se designa a FECODA como entidad ejecutora del proyecto de inversión denominado **“CONSTRUCCION, DOTACION Y FORTALECIMIENTO DEL CENTRO COMUNITARIO ETNOCULTURAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA”** el cual incluye la ejecución de un componente que comprende como actividad la compra de un bien inmueble en el Municipio de Arauca.

Lo anterior, se encuentra inmerso dentro de las actividades del proyecto **“CONSTRUCCION, DOTACION Y FORTALECIMIENTO DEL CENTRO COMUNITARIO ETNOCULTURAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA”** el cual incluye la ejecución de tres componentes. El componente 1 comprende la actividad de compra de un bien (predio) en el Municipio de Arauca; mientras que, la construcción de la infraestructura operativa del centro etnocultural; como complemento del proyecto, el componente 2 comprende la dotación de este espacio físico para brindar la operatividad adecuada del espacio, donde facilitará el acceso a programas culturales, asociativos, de información general y punto estratégico para la socialización de futuros proyectos, programas o iniciativas comunitarias para el bienestar general y mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades.

Por consiguiente, para el desarrollo de este primer componente, se tuvo en cuenta alternativas concertado en las mesas participativas de las comunidades con enfoque étnico, se consideraron los lineamientos requeridos para la selección del predio, el cual cuenta con una ubicación estratégica, para el acceso al mismo, con características adecuadas para el desarrollo de la construcción del centro etnocultural, donde se llegó a la conclusión de adquirir dos (2) predios consecutivos, para completar el área disponible de construcción, siendo del mismo propietario y contando con todos los requisitos jurídicos para el proceso de compra.

1.1 INCLUSIÓN EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

El presente proceso se encuentra contemplado en el Plan Anual de Adquisiciones de FECODA para la

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza

Email: contactenos@fecoda.org

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



vigencia 2025.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN (NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015).

2.1. OBJETO A CONTRATAR

“ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE PARA LA CONSTRUCCION, DOTACIÓN Y FORTALECIMIENTO DEL CENTRO COMUNITARIO ETNOCULTURAL DE LAS COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA”

2.2. ESPECIFICACIONES DEL BIEN, CARACTERÍSTICAS Y CANTIDADES

Descripción del inmueble a contratar.

Cuadro No. 1 características del predio 1.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	DEL	Calle 18 con calle 26 Mz A Lot 7 Barrio la esperanza ARAUCA – ARAUCA
MATRÍCULA INMOBILIARIA		410-87316
EXTENSION TOTAL		120 m2
ÁREA CONSTRUIDA		0 M2
ÁREA SIN CONSTRUIR		120 m2
TIPO		Residencial consolidada
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE		Corresponde a aquellas áreas consolidadas o en proceso de consolidación urbanística o constructiva, donde predomina la vivienda. Este predio cuenta con usos compatibles Institucional cultural tipo 1.
PROPIETARIO		ACOSTA ACOSTA JULIO CESAR
NRO PÚBLICA ESCRITURA		ESCRITURA 0442 DE: 19-06-2020
EL BIEN INMUEBLE CUENTA CON DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS		Acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
VALOR		\$86.400.000

Cuadro No. 2 características del predio 2.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Calle 18 con calle 26 Mz A Lot 8 Barrio la esperanza ARAUCA – ARAUCA
MATRÍCULA INMOBILIARIA	410-87317
EXTENSION TOTAL	120 m2
ÁREA CONSTRUIDA	0 M2
ÁREA SIN CONSTRUIR	120 m2
TIPO	Residencial consolidada

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza
Email: contactenos@fecoda.org
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



5

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	Corresponde a aquellas áreas consolidadas o en proceso de consolidación urbanística o constructiva, donde predomina la vivienda. Este predio cuenta con usos compatibles Institucional cultural tipo 1.
PROPIETARIO	ACOSTA ACOSTA JULIO CESAR
NRO ESCRITURA PÚBLICA	ESCRITURA 0442 DE: 19-06-2020
EL BIEN INMUEBLE CUENTA CON DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
VALOR	\$83.340.000

- **Clasificación del Uso de suelo:** De acuerdo con el Mapa de uso de suelo urbano (02-PBOT-ARA-F-URB-SUSOS-072015), el inmueble objeto del presente estudio, se encuentra clasificado en actividad Residencial – zona Consolidad.

- **Área del Terreno:**

- Manzana A – Lote 7: 120,00 (Conforme al Certificado de Tradición y Libertad).
- Manzana A – Lote 8: 115,75 (Conforme al Certificado de Tradición y Libertad).

- **Linderos.**

Manzana A – Lote 7: De acuerdo con la Escritura Publica No. 0442 de fecha 19 de junio de 2020 otorgada por la Notaria Única de Arauca, los linderos corresponden a:

Norte: Con calle 18, en extensión de 8 metros.

Sur: Con Lote 15, en extensión de 8 metros.

Oriente: Con lote 8, en extensión de 15 metros.

Occidente: Con lote 6, en extensión de 15 metros y encierra.

Manzana A – Lote 8: De acuerdo con la Escritura Publica No. 0442 de fecha 19 de junio de 2020 otorgada por la Notaria Única de Arauca, los linderos corresponden a:

Norte: Con calle 18, en extensión de 7,86 metros.

Sur: Con Lote 15, en extensión de 7,56 metros.

Oriente: Con predio particular, en extensión de 15 metros.

Occidente: Con lote 7, en extensión de 15 metros y encierra.

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA O COMUNIDAD EN DONDE SE UBICA DICHA NECESIDAD.

Los inmuebles objeto del presente documento, corresponden a dos lotes medianeros, los cuales cuentan con frente sobre la calle 18, dentro de la respectiva manzana.

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza



Email: contactenos@fecoda.org

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



6

MACRO LOCALIZACIÓN		MICRO LOCALIZACIÓN	
			
LATITUD:	7°4'58.73" N	LONGITUD:	70°45'45.92" W

POBLACIÓN BENEFICIADA: El proyecto beneficiara a toda la población afrodescendiente organizada del Municipio de Arauca.

2.4 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

TIPO DE CONTRATO: Contrato Compraventa.

2.5 PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del contrato es de **Quince (15) días**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio. Sin perjuicio de lo anterior, no se podrá dar inicio al mismo hasta tanto no se dé pleno cumplimiento a los requisitos de ejecución, como lo es el registro presupuestal, la expedición y aprobación de la póliza de cumplimiento

LIQUIDACIÓN.

El Contrato se liquidará entre las partes al cumplimiento de su objeto, a más tardar dentro de los CUATRO (4) MESES siguientes contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo del contrato o de la expedición del acto administrativo que ordene su terminación.

2.6 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El lugar de ejecución corresponde al Municipio de Arauca.

2.7 SUPERVISIÓN/INTERVENTORÍA EXTERNA

La vigilancia de las obligaciones derivadas del presente contrato estará a cargo del presidente de FECODA, la cual ejercerá las funciones propias de su competencia y aquellas que le sean asignadas, de conformidad con lo previsto en la reglamentación interna vigente, particularmente en el Manual de Contratación y en el Manual de Supervisión e Interventoría de la Entidad. Dichas actuaciones se adelantarán con fundamento en las prescripciones contenidas en las disposiciones que regulan la materia.

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza
Email: contactenos@fecoda.org
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



2.8 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.8.1 OBLIGACIONES GENERALES DE CONTRATISTA

- Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato.
- El Contratista cumplirá con las obligaciones dispuestas en el estudio previo, anexos técnicos, jurídicos y financieros, pliego de condiciones y demás documentos soportes
- Observar los requerimientos realizados por la Entidad y el supervisor durante el desarrollo del contrato y de manera general, obrarán con lealtad y buena Fe en las distintas etapas contractuales.
- Colaborar con FECODA en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla.
- Constituir las garantías, así como generar las ampliaciones de la misma con ocasión a la ejecución del contrato.
- Atender los requerimientos hechos por FECODA y la supervisión del contrato, para el trámite de liquidación, así como la entrega oportuna de los documentos requeridos según la lista de chequeo aprobada por la Entidad para dicho trámite.
- Ejecutar el objeto a contratar, teniendo en cuenta la propuesta presentada y aprobada por FECODA.

2.8.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

- Ejecutar el objeto contractual aprobado, conforme a la propuesta presentada y avalada por FECODA.
- Entregar a FECODA, libre de gravámenes, limitaciones al dominio o cualquier otra afectación jurídica, el predio identificado en el objeto contractual, inscrito a nombre de la entidad contratante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y acompañado de los documentos soporte de tradición y libertad que acrediten la transferencia de dominio.
- Las demás obligaciones análogas o complementarias que se requieran y sean acordes con la naturaleza del contrato y sus anexos.
- Entregar el inmueble objeto de esta compraventa libre de demandas civiles, embargos, hipotecas, contrato de anticresis, pleito pendiente, condiciones resolutorias, limitaciones ni desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia y en general, libre de gravámenes o limitaciones del dominio y que, en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley.
- Entregar el inmueble objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, así como el respectivo paz y salvo notarial necesario para otorgar la Escritura Pública de venta que será a cargo del VENDEDOR.
- Entregar la escritura pública con corrección de cavidades y linderos de acuerdo al plano del levantamiento topográfico anexo al avalúo, por parte del prominente vendedor, toda vez que el cálculo del valor del terreno se ha tomado con el área allí calculada y no la que aparece en la escritura inicial.
- Entregar la escritura pública a nombre del Instituto de Desarrollo de Arauca – IDEAR debidamente registrada en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Arauca saneada completamente.
- Cancelar lo correspondiente al valor de impuesto de registro y anotación.
- Constituir las garantías establecidas requeridas dentro del presente contrato.
- Cancelar los gastos notariales y de registro público y demás costos en que pueda incurrir en el perfeccionamiento del contrato.

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza

Email: contactenos@fecoda.org

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



8

2.8.3 OBLIGACIONES DE LA FEDERACIÓN DE CONSEJOS COMUNITARIOS, FORMAS Y EXPRESIONES ORGANIZATIVAS Y ORGANIZACIONES DE BASE DE COLOMBIA

- Suscribir las correspondientes actas de iniciación y liquidación del contrato.
- Pagar el valor pactado en la forma y tiempo establecido.
- Exigirle al contratista la ejecución idónea y oportuna del contrato
- Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias a que hubiera lugar.
- Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación y el apoyo, que sean necesarios para el adecuado y oportuno cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- Resolver las peticiones y consultas que le haga el contratista, dentro de los términos prudenciales.
- Emitir las autorizaciones y condiciones necesarias para que el contratista preste un servicio adecuado, con calidad y cumplimiento.

2.9 CUMPLIMIENTO AL DECRETO 1860 DEL 2021 -ARTICULO 2.2.1.2.4.2.16 - FOMENTO A LA EJECUCIÓN DE CONTRATOS ESTATALES POR PARTE DE POBLACIÓN EN POBREZA EXTREMA, DESPLAZADOS POR LA VIOLENCIA, PERSONAS EN PROCESO DE REINTEGRACIÓN O REINCORPORACIÓN Y SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, las entidades estatales deben, dentro del estudio previo, analizar la oportunidad y conveniencia de fomentar la ejecución de contratos estatales por parte de personas en situación de pobreza extrema, víctimas del desplazamiento forzado, personas en proceso de reintegración o reincorporación, así como demás sujetos de especial protección constitucional.

En cumplimiento de esta obligación, la Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – FECODA, en su calidad de entidad ejecutora del proyecto denominado “FORTALECIMIENTO TERRITORIAL Y CULTURAL DEL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA DEL MUNICIPIO DE SARAVENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA”, ha efectuado el correspondiente análisis respecto de la naturaleza de las actividades a contratar.

Luego de examinar las condiciones técnicas, operativas y profesionales del objeto contractual, se observa que la ejecución de las actividades previstas en el proyecto exige la adquisición de un predio.

En conclusión, se justifica jurídica y técnicamente que, para el desarrollo del presente contrato, no resulta oportuno ni conveniente exigir como obligación la provisión de bienes y servicios por parte de la población en pobreza extrema, víctimas del desplazamiento forzado, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, dada la especialidad técnica, operativa y profesional de las actividades objeto del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, FECODA ratifica su compromiso con la inclusión social y la protección de poblaciones vulnerables, por lo que en futuros procesos contractuales que lo permitan, y cuya naturaleza sea de mayor flexibilidad técnica o con enfoque de asistencia comunitaria, se analizará la posibilidad de vinculación directa o indirecta de las mencionadas poblaciones, en cumplimiento de la normatividad vigente.

2.10 BIENES NACIONALES RELEVANTES

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 680 de 2021, “Por el cual se modifica parcialmente el artículo 2.2.1.1.1.3.1. y se adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.9. al Decreto 1082 de 2015”, en lo referente a la regla de

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza
Email: contactenos@fecoda.org
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



9

origen de servicios en el sistema de compras públicas, se procedió a verificar la pertinencia de realizar el análisis de bienes nacionales relevantes mediante consulta al Registro de Productores de Bienes Nacionales. No obstante, debe señalarse que la esencia del presente proceso contractual corresponde a la prestación de servicios, cuya naturaleza difiere de la adquisición de bienes objeto de verificación en dicho registro. En este sentido, y conforme a la interpretación sistemática de la norma, el análisis de bienes nacionales resulta inaplicable, por cuanto las actividades a ejecutar no recaen sobre la adquisición de bienes susceptibles de registro, sino sobre la ejecución de servicios directamente vinculados al objeto del contrato.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

En aplicación de los principios consagrados en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y la Ley 2056 de 2020, se precisa que el presente proceso contractual se rige por la reglamentación interna de la Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – FECODA, en su calidad de entidad de derecho privado que administra y ejecuta recursos del Sistema General de Regalías.

El régimen jurídico aplicable al presente proceso de selección y al contrato que llegare a celebrarse corresponde a las disposiciones pertinentes de la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, en particular el artículo 2.2.1.2.1.4.10. de la subsección 4 del Decreto 1082 de 2015. En lo que no se encuentra particularmente regulado, se aplicaran las normas comerciales y civiles vigentes.

De conformidad con lo previsto en el artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección que se empleará para el presente proceso, será CONTRATACIÓN DIRECTA.

La modalidad de selección CONTRATACIÓN DIRECTA, fue adoptada teniendo en cuenta que el contrato cuya celebración se pretende es de compra venta mediante adquisición de bienes inmuebles, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, conforme al cual:

Artículo 2.2.1.2.1.4.10. adquisición de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden adquirir 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 las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra 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 avalúo de que trata el numeral 1 anterior.*

El tipo de contrato a celebrar, la definición del objeto y su alcance se consideran como los más convenientes para satisfacer la necesidad de esta contratación y la correcta ejecución del proyecto referido anteriormente.

De acuerdo con el código civil colombiano, artículos 740 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

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza
Email: contactenos@fecoda.org
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



10

La tradición de los bienes inmueble 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 escritura pública. Como obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código, establece las siguientes: la entrega tradición, 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.

ASPECTO LEGAL

De acuerdo con el código civil colombiano, artículo 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 que 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 obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código, establece las siguientes: la entrega o tradición 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 obligatoriedad de saneamiento, en términos de artículos 1893 y siguientes de Código Civil, comprende dos objetos: i) amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica 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, ii) responder de los defectos ocultos de esta, llamados vicios redhibitorios.

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

El contrato de compraventa este sujeto a la condición resolutoria tácita, según el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, de acuerdo con la 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, la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicio”.

El contrato de compraventa, en tanto, ninguna de las partes persiga profesionalmente lucro o ganancia, se rige por las disposiciones de Código Civil Colombiano.

3.1 DE LA PROCEDENCIA DEL ACUERDO MARCO DE PRECIOS

El artículo 2.2.1.2.1.2.7 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 310 de 2021, establece que:

“Las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, están obligadas a adquirir Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes de Común Utilización a través de los Acuerdos Marco de Precios previamente justificados, diseñados, organizados y celebrados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza

Email: contactenos@fecoda.org

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



Eficiente.”

De la norma en cita, se desprende que la obligatoriedad del uso del mecanismo de Acuerdo Marco de Precios se predica exclusivamente respecto de las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Estas entidades son aquellas definidas en el artículo 2 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo señalado por el Decreto 1082 de 2015.

Ahora bien, en el presente proceso contractual la entidad ejecutora es la Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – FECODA, persona jurídica de derecho privado de segundo nivel, que administra y ejecuta recursos del Sistema General de Regalías (SGR). En esa medida, FECODA no se encuentra enlistada dentro de las entidades obligadas a realizar adquisiciones por medio de los Acuerdos Marco de Precios ni a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC).

Adicionalmente, el análisis de la necesidad permite concluir que el objeto contractual no corresponde a la adquisición de bienes y servicios de características técnicas uniformes de común utilización, sino a una compraventa. Estas acciones, por su naturaleza, deben ejecutarse bajo condiciones específicas de tiempo, modo y lugar, y no se encuentran ofertadas en la Tienda Virtual del Estado Colombiano.

En consecuencia, se justifica jurídica y técnicamente que el presente proceso no está sujeto a la aplicación del mecanismo de Acuerdo Marco de Precios ni al uso obligatorio de la TVEC, tanto por la naturaleza jurídica de la entidad ejecutora, como por la naturaleza técnica y operativa del objeto contractual. Sin perjuicio de lo anterior, FECODA garantiza que el procedimiento de selección se adelantará bajo criterios de transparencia, economía y selección objetiva, conforme a lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 2056 de 2020, el Decreto 1082 de 2015 y su reglamentación interna.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO. (NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015)

4.1. VALOR DEL CONTRATO

El presupuesto oficial del presente componente No. 01 del proyecto en mención corresponde a CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L. (\$188,600.000).

4.2. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Para lo cual se cuenta con los siguientes Certificados de Disponibilidad Presupuestal:

Número Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Fecha Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Valor Certificado de Disponibilidad Presupuestal
126	2026-04-27	\$188.600.000,00
TOTAL		\$188.600.000,00

4.3. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR A CONTRATAR

El Lote conformado por predios FMI 410-87316 y FMI-410-87317, ofrece mayor área útil, optimiza la inversión al evitar integración predial y presenta relación costo-beneficio favorable.

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza

Email: contactenos@fecoda.org

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



12

Nota: Forma parte integral del presente estudio previo, el documento denominado “Análisis de Alternativa y Selección de Predio”, presentando dentro del proyecto cuyo objeto corresponde a: “Construcción, dotación y fortalecimiento del Centro Comunitario Etnocultural de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales, Palanqueras (NARP) en el Municipio de Arauca”.

4.4 FORMA DE PAGO

FECODA, pagará al VENDEDOR el 100% valor total del contrato una vez se realice la entrega material del inmueble descrito en el objeto contractual, previa presentación de la copia auténtica de la escritura pública protocolizada y debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca, acompañada de la respectiva acta de recibo final, acta de liquidación y los soportes ante la Subgerente Administrativa.

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

LA JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Teniendo en cuenta las recomendaciones solicitadas FECODA en el análisis de las ofertas y los antecedentes expuestos, se determinó:

- Que existen otros predios disponibles para cubrir la presente necesidad, pero no cumplen las condiciones mínimas.
- Que el terreno que se pretende adquirir es el más idóneo para su destino toda vez que es cerca de la zona centro.
- Como resultado del análisis de alternativas concertado en las mesas participativas de las comunidades con enfoque étnico, se tuvo en cuenta los lineamientos requeridos para la selección del predio, el cual cuenta con una ubicación estratégica, para el acceso al mismo, con características adecuadas para el desarrollo de la construcción del centro etnocultural, donde se llegó a la conclusión de adquirir dos (2) predios consecutivos, para completar el área disponible de construcción, siendo del mismo propietario y contando con todos los requisitos jurídicos para el proceso de compra.

Se procedió a realizar un análisis comparativo de 3 propuestas, en las que el Lote 03 destaca por su accesibilidad sobre vía pavimentada, disponibilidad de servicios públicos, baja susceptibilidad a inundaciones y compatibilidad normativa con uso institucional cultural, los lotes 1 y 2 presentan limitaciones en accesibilidad, riesgo ambiental o restricciones jurídicas.

5. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

FECODA, ha tomado en consideración para la elaboración de la matriz de riesgo del presente proceso contractual el “Manual para la identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación”, emitido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

A continuación, se identifican y describen los riesgos según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Posteriormente, se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia; y finalmente, se establece una categorización teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos.

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza
Email: contactenos@fecoda.org
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



13

IMPACTO								
Calificación Cualitativa	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.		Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente, no obstante, permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.		
Calificación Monetaria	Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%)		Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%)	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%)		
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico		
		1	2	3	4	5		
Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6		
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7		
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)		2	3	4	5	6	7
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)		3	4	5	6	7	8
	Probable (probablemente va a ocurrir)		4	5	6	7	8	9
	Cari cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)		5	6	7	8	9	10

CATEGORIA DEL RIESGO

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

Tomando en cuenta las anteriores variables y después de analizar cada uno de los riesgos que eventualmente pueden afectar las distintas etapas del proceso contractual se concluye la siguiente matriz, en la que se han valorado y examinado los aspectos relevantes y se han asignado las responsabilidades pertinentes:



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

14

Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿a quién se le asigna?	Tratamiento / controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución del contrato	Personal responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión		
												Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría			Como se realiza el monitoreo	Periodicidad	
1	General	Interno	Planeación	Estimación inadecuada de los costos	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales	equisod	moderado	3	bajo	Contratista	Control por parte de la supervisión del contrato.	2	menor	2	Bajo	si	FECODA	Informes de la labor encomendada	Mensualmente durante la etapa de ejecución	
2	General	Interno	ejecución	Demoras en cumplimiento de las actividades y/o productos pactados	Incumplimiento del contrato	equisod	moderado	3	medio	Entidad contratante	Control por parte de la FECODA en los trámites de pagos de actas parciales	2	menor	2	Bajo	si	Secretaría de Hacienda	Solicitudes respetuosas a la entidad	Cada vez que se presente el riesgo.	
3	General	Interno	ejecución	Negligencia, imprudencia o temeridad en la ejecución de las actividades	Demora y/o incumplimiento de las obligaciones contractuales	posible	moderado	3	bajo	contratista	Control por parte de la supervisión del contrato.	2	menor	2	Bajo	si	Unidad ejecutora	Informes de labor encomendada	Mensualmente durante la etapa de ejecución	
4	General	Interno	ejecución	Operacional	Uso indebido de la información de la Entidad	Incumplimiento a la cláusula de confidencialidad	raro	moderado	3	bajo	contratista	Control de la información y documentación que reposa en la Entidad	3	menor	1	bajo	si	Supervisor del contrato y personal de seguridad	Control de la entrada y salida del personal y documentación de la entidad	Cada vez que se requiera
5	General	Interno	ejecución	operacional	Falta de calidad en el servicio prestado	Incumplimiento del contrato	posible	moderado	3	bajo	contratista	Control por parte de la intervención del contrato.	3	menor	1	bajo	si	supervisor del contrato	Informes de labor encomendada	Mensualmente durante la etapa de ejecución
6	General	externo	ejecución	operacional	Impuestos que afectan a todos los contribuyentes	Desequilibrio económico	raro	moderado	2	bajo	contratista	Seguimiento por parte del contratista	3	menor	1	bajo	si	contratista	Seguimiento por el contratista	Durante toda la ejecución del contrato
7	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Orden público	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales	posible	Mayor	4	Moderado	contratista	Control por parte de la supervisión del contrato en la programación de actividades.	4	Medio	2	Moderado	si	Unidad ejecutora	Informes de labor encomendada	Durante toda la ejecución del contrato
8	Específico	externo	externo	Operacional	Paros Nacionales, permisos sindicales	Incumplimiento de la prestación de servicio, ajeno al contratista	posible	moderado	3	bajo	Entidad contratante	Control por parte de la supervisión del contrato.	3	Medio	2	Moderado	si	supervisor del contrato	Informes de labor encomendada	Durante toda la ejecución del contrato

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza
Email: contactenos@fecoda.org
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

15

9	Específico	externo	Ejecución	Operacional	Un mayor plazo de ejecución	Incumplimiento de la prestación de servicio,	posible	Mayor	4	Moderado	Entidad y contratista	Control por parte de la supervisión del contrato.	4	Medio	1	Moderado	si	supervisor del contrato, y contratista	Ampliación del plazo de ejecución	En la terminación del contrato
10	Específico	externo	externo	Operacional	Pandemias	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales	Posible	moderado	3	Moderado	Entidad y contratista.	La entidad y el contratista procederán a suspender y a modificar el contrato con el fin de superar la situación generada	3	Mediano	2	Moderado	SI	supervisor del contrato S	Suspensión y modificación.	Mensualmente durante la etapa de ejecución

6. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Con el fin de garantizar las obligaciones surgidas del eventual contrato, las cuales deben mantenerse vigentes durante su vida y liquidación, ajustada a los límites, existencia y extensión del riesgo amparado, debe constituirse como mecanismo de cobertura del riesgo con una póliza de Seguros tal como lo establece el Artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto 1082 del 2015.

FECODA, considera que los estudios adelantados y plasmados en el presente documento, puede determinarse la viabilidad técnica y económica del objeto a contarse sin que ello implique riesgo para las partes; no obstante, atendiendo a lo establecido en el estatuto contractual, el contratista deberá otorgar las garantías necesarias a través de una póliza en favor de FECODA, expedidas por una compañía de seguros legalmente constituida y supervisada por la Superintendencia Financiera, amparando el cumplimiento de las obligaciones que surjan con el ocasión al contrato así:

Póliza de Cumplimiento: Por valor equivalente al 20% del valor del contrato, con vigencia igual al termino de ejecución del contrato y seis (06) meses más. En todo caso el amparo deberá mantenerse vigente hasta la liquidación del contrato.

En cualquier evento en que se aumente el valor del contrato o se prorrogue su vigencia, deberá ampliarse o prorrogarse la correspondiente garantía.

7. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Para el presente proceso contractual, adelantado por FECODA en calidad de entidad ejecutora de recursos del Sistema General de Regalías, no resultan aplicables los acuerdos ni tratados internacionales en materia de compras públicas, en tanto dicha Federación no hace parte del listado de entidades estatales obligadas en los anexos de los tratados suscritos por Colombia. En consecuencia, la gestión contractual se rige exclusivamente por el ordenamiento jurídico interno, en particular por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007,

Dirección: Calle 17 N° 14-34 B. La Esperanza
Email: contactenos@fecoda.org
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

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



16


la Ley 2056 de 2020, el Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones reglamentarias, además de la reglamentación interna de FECODA como organización de segundo nivel.

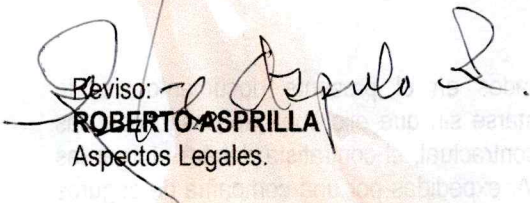
8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO.

Con el presente estudio se demuestra que FECODA requiere adelantar un proceso de contratación bajo la modalidad de **"CONTRATACION DIRECTA"** con la que se pretende cubrir una necesidad de la comunidad.

De igual manera el desarrollo del presente estudio deja clara la conveniencia, así como la oportunidad de la ejecución del proceso contractual en las condiciones analizadas particularmente en cada uno de sus numerales. Consiguientemente, por ser viable y además porque se cuenta con un presupuesto asignado para ello, se recomienda llevar a cabo la contratación objeto del presente estudio previo.

Atentamente,


JOHN JAIRO HURTADO HURTADO
Representante Legal
FECODA


Reviso:
ROBERTO ASPRILLA
Aspectos Legales.