



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 DEL SECTOR.

NECESIDAD PLANTEADA:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 se elabora, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo, FECODA deja constancia de este análisis en los Documentos del Proceso para **"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"**.

ASPECTOS GENERALES

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.

Por consiguiente, se pretende la adquisición de bien inmuebles 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 autoreconocimiento 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.

De este modo, para el desarrollo de dicho componente, se tuvo en cuenta 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.

Que, FECODA como entidad ejecutora designada, deberá en virtud de lo señalado en los artículos 98 y 99 de la Ley 2056 de 2020 adelantar la ejecución del mismo, en estricta sujeción al régimen presupuestal definida en dicha Ley y al de la contratación pública o a las normas vigentes para tal fin, garantizando la correcta ejecución de los recursos asignados

Por lo tanto, para el desarrollo de este primer componente, se tuvo en cuenta 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.

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

"Identidad la Unidad el respeto a la diversidad es el camino para el desarrollo"

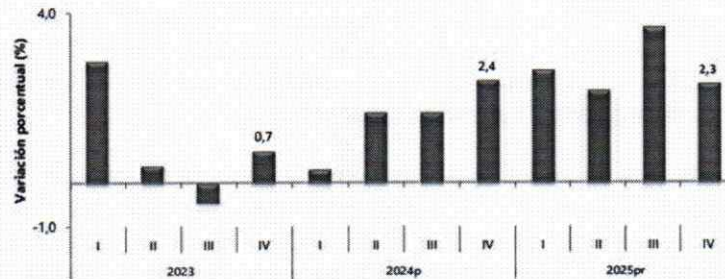


CONTEXTO ECONÓMICO

El término 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 importante en el sector de la economía donde se proyecta, construye, avalúa, financia, administra y comercializa bienes raíces.

Producto Interno Bruto (PIB) IV trimestre 2025 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen¹
2023-I / 2025^{pr}-IV



Fuente: DANE, PIB_T

¹Serie encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^ppreliminar

^{pr}provisional

PIB desde el enfoque de la producción.

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025^{pr} respecto al año 2024^p (ver tabla 1); las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,6% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,9% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2025^{pr}, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024^p (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y

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

Email: contactenos@fecoda.org

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

Tratamiento de la Ciudad de Bogotá y la Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia



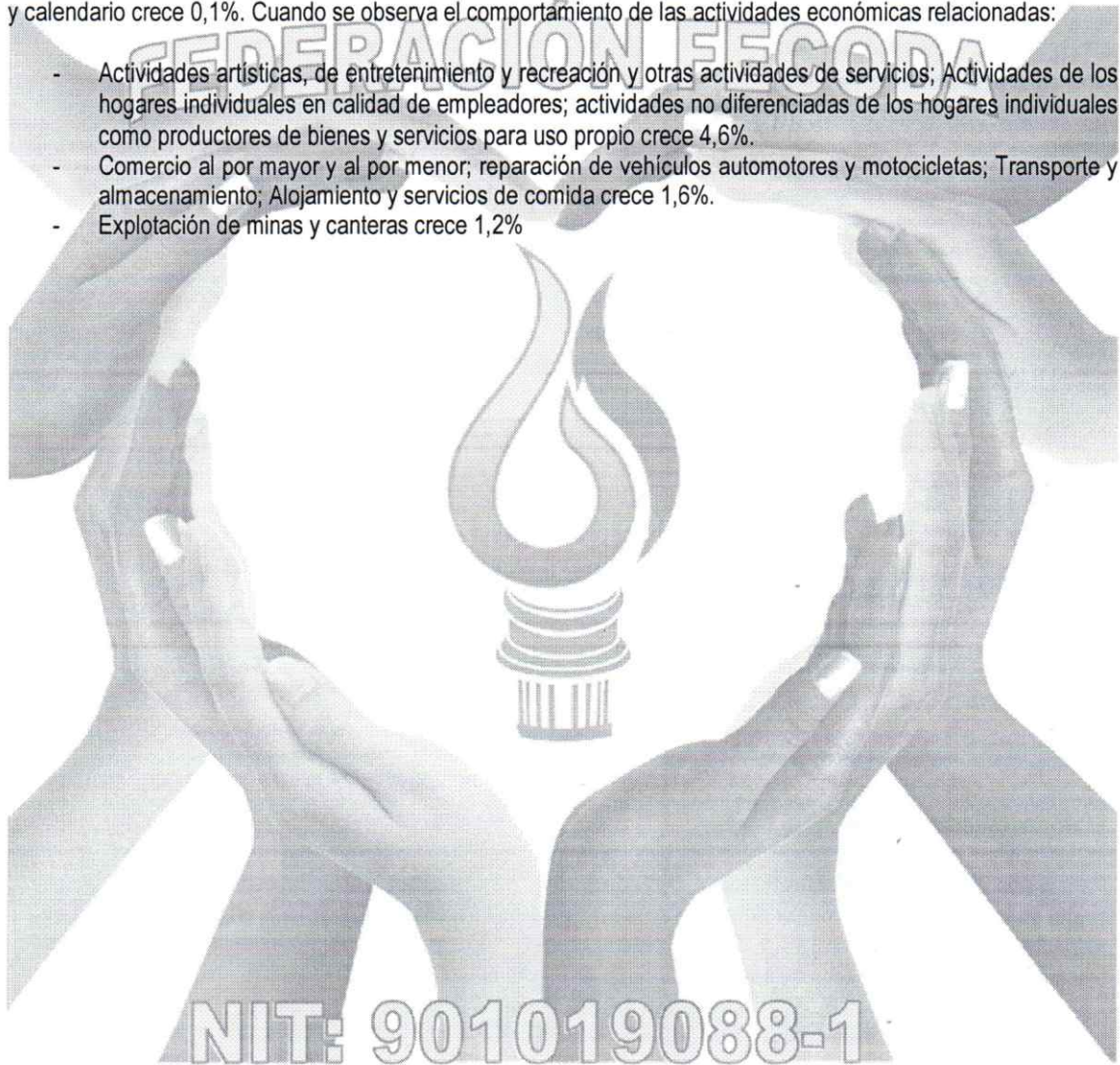
Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1
Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio
del Interior

almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,6%.
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 1,6%.
- Explotación de minas y canteras crece 1,2%



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

"Trabaja por la Unidad, el respeto y la fraternidad"



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

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 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

- **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 Unica 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 Unica 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

"Trabaja por la Unidad, el respeto y la fraternidad en tu comunidad"



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

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Cuarto trimestre 2025^P

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025 ^P / 2024 ^P	2025 ^P -IV / 2024 ^P -IV	2025 ^P -IV / 2025 ^P -III
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,4

Fuente: DANE, PIB_T

^Ppreliminar

^Pprovisional

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ASPECTOS TÉCNICOS

En materia económica, la toma de decisiones está supeditada a ciertos conceptos de favorabilidad o detrimento que afectan patrimonialmente alguna parte, por esta razón el avalúo inmobiliario constituye una garantía para los actos que se celebren. Partiendo de este concepto la normatividad que regula la materia del avalúo inmobiliario en Colombia ha surgido por la necesidad de brindar transparencia a estos actos.

El avalúo es una herramienta que sirve para la toma de decisiones con relación a los bienes inmuebles que poseen tanto los privados como el sector público, y que según el IGAC en distintos comunicados con base en estos se realizan actividades que afectan diferentes sectores de la economía nacional e incluso mundial.

Un avalúo es la estimación de un bien el cual es calculado utilizando análisis de factores que intervienen en la conformación del valor, mediante el uso de métodos, técnicas analíticas y el discernimiento del profesional evaluador.

Teniendo en cuenta factores de producción, facilidad de acceso, factores climáticos, factores sociales u otro factor que afecte directamente el valor de la propiedad.

¿Quién hace los avalúos?

Las personas capacitadas e idóneas para efectuar los avalúos inmobiliarios, en nuestra región son personas afiliadas a Lonja de Propiedad Raíz, que poseen el registro Nacional de Avaluador de FEDELONJAS.

El precio que se paga por un inmueble es fijado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los peritos privados designados para ello. Este valor final debe incluir una estimación de los perjuicios como la indemnización por las incomodidades que causa el trámite y el dinero que se deja de recibir mientras se termina el convenio económico (lucro cesante).

Por lo anterior, FECODA, realizó un análisis técnico de 3 predio evaluados, adoptando criterios de evaluación y demás soportes para la respectiva selección del predio.

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

Email: contactenos@fecoda.org

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

T... ..



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



Cabe resaltar que en Colombia el ejercicio de la compra pública, goza y tiene una herramienta de análisis y uso aquellas que nos entregan plataformas como la que nos ofrece la Superintendencia de Sociedades, quien cuenta con el Sistema Integrado de Información Societario donde se encuentran inscritas, registradas y entregan sus estados financieros a la Superintendencia aquellos proveedores de servicios como el requerido para esta compra pública, toda vez que ese análisis debe provenir de un agente evaluador que estime y determine previo conocimiento de la materia el valor de un bien.

En Arauca existen firmas con dichas características, pero estas a su vez por el nivel cualitativo de su actividad, en un buen número presentan de manera obligatoria, información financiera que la convierte en un ente particular objeto de consulta para la obtención de sus servicios.

El Sistema Integrado de Información Societario cuyas siglas son (SIIS) de uso nacional, donde se encuentran empresas con características comerciales importantes y cuyo valor para la entidad obedece a la clasificación de actividades comerciales que estas ejercen y que los convierte en potenciales proveedores de bienes y servicios para el presente proceso, de conformidad con los códigos de cuentas del CIU.

Como se trata de la compra de un bien inmueble FECODA disponía de la firma que adelanto el proceso de avalúo en los lineamientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y por defecto disponía igualmente de 592 empresas en Colombia que ejercen esta actividad profesional.

Atentamente,


JOHN JAIRO HURTADO HURTADO
Representante Legal
FECODA

NIT: 901019088-1

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

Transmitida a la Unidad de Planeación y Gestión de la Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A.