

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA		Código: CP-FO-009
	NIT 891.180.131-0		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA		Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO		Página 1 de 18

GENERALIDADES DEL PROCESO				
DEPENDENCIA GENERADORA DE LA NECESIDAD:	SECRETARIA DE GOBIERNO			
OBJETO:	ADQUISICIÓN PREDIO RURAL DENOMINADO LT SEGUNDO DE LOS PINOS UBICADO EN LA VEREDA YARUMAL DEL MUNICIPIO DE NATAGA- HUILA, CON CÉDULA CATASTRAL 414830000000000010097000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 204-29804; EL CUAL SERÁ DESTINADO PARA EL RESGUARDO INDIGENA NASA PÁEZ HUILA.			
PLAZO:	CINCO (05) DIAS CONTADOS A PARTIR DEL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.			
PRESUPUESTO ASIGNADO:	SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 759.787.656) M/CTE.			
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	RUBRO	FUENTE	VALOR	CDP
	7.4.1	290201- RB SGP RESGUARDOS INDIGENAS	\$759.787.656	2025000930
TIPO DE CONTRATO	COMPRAVENTA			
LUGAR DE EJECUCIÓN	MUNICIPIO DE ÍQUIRA, DEPARTAMENTO DEL HUILA.			
ANTICIPO	SI		NO	X
FORMA DE PAGO	El MUNICIPIO cancelará el valor del contrato, una vez se haya realizado el registro de la escritura pública firmada por las partes y se radique en la oficina de registro la respectiva escritura pública del bien inmueble identificado en el objeto contractual, previa presentación de la certificación suscrita por el supervisor del contrato, en la que conste el cumplimiento a satisfacción de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA, así como también los demás documentos y cumplimiento de requisitos exigidos por el Municipio para el correspondiente pago.			
MODO DE SEGUIMIENTO O CONTROL	INTERVENTORÍA		SUPERVISIÓN	X

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Constitución Política de Colombia estableció en su artículo 2 que son fines esenciales del Estado, entre otros, el de "(...) servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0		Código: CP-FO-009
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA		Fecha: 23/08/2025
	ESTUDIO PREVIO		Versión: 0
			Página 2 de 18

(...)”. Para su cumplimiento, el artículo 113 ibídem asegura que “(...) *los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines*”, ordenando a su vez el artículo 209 de la Carta Política que “(...) *Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado* (...)”.

Para el cumplimiento de sus fines, la Carta Política divide territorialmente al Estado en Entidades Territoriales (Art. 296) las cuales en virtud de la autonomía territorial tendrán los derechos de (1) Gobernarse por autoridades propias; (2) Ejercer las competencias que les correspondan; (3) Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones; y (4) Participar en las rentas nacionales (Art. 287 C.P).

Respecto a los municipios, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado colombiano, el artículo 311 de la Constitución les asigna las competencias generales de “*prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*”.

La misma carta política garantiza a todas las personas el derecho a gozar de un ambiente sano, la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo e impone al Estado los deberes de i) proteger la diversidad e integridad del ambiente; ii) conservar las áreas de especial importancia ecológica; iii) fomentar la educación para el logro de estos fines; iv) planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, conservación, restauración o sustitución y v) prevenir, controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.

Que el Decreto 2164 de 1995, en su artículo 21, define la naturaleza jurídica de los resguardos indígenas, estableciendo que estos constituyen propiedad colectiva de las comunidades indígenas en favor de las cuales se constituyen y que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 63 y 329 de la Constitución Política, ostentan el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual garantiza la protección jurídica reforzada del territorio indígena y su permanencia en el tiempo como espacio esencial para la pervivencia física, cultural y espiritual de dichos pueblos.

Así mismo, el citado artículo dispone que los resguardos indígenas son una institución legal y sociopolítica de carácter especial, conformada por una o más comunidades indígenas que, mediante un título de propiedad colectiva, gozan de las garantías propias de la propiedad privada, poseen su territorio y ejercen su autonomía para el manejo del mismo y de su vida interna, conforme a su organización propia, amparada por el fuero indígena y su sistema

 Alcaldía de IQUIRA	Oficina de Contratación	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Fecha: 23/08/2025
			Versión: 0
		ESTUDIO PREVIO	Página 3 de 18

normativo propio, en desarrollo del principio de diversidad étnica y cultural consagrado en la Constitución Política.

En concordancia con lo anterior, el parágrafo del artículo 21 del Decreto 2164 de 1995 establece que los integrantes de la comunidad indígena que conforma el resguardo no podrán enajenar a ningún título, arrendar por cuenta propia ni hipotecar los terrenos que constituyen el resguardo, reafirmando así el carácter colectivo e indisponible del territorio indígena.

Que, por su parte, la Corte Constitucional ha desarrollado una amplia y reiterada jurisprudencia en relación con el alcance del pluralismo jurídico y la diversidad étnica y cultural, principios constitucionales que reconocen el carácter multiétnico y pluricultural de la Nación, y que admiten la existencia de sistemas jurídicos, políticos y normativos propios de los pueblos indígenas, distintos al sistema jurídico mayoritario, con el propósito de preservar su patrimonio cultural, sus formas de organización social y sus modos de vida tradicionales.

Que dicha diversidad étnica se concreta, entre otros aspectos, en: (i) la titularidad de derechos fundamentales por parte de los pueblos indígenas; (ii) su reconocimiento como sujetos colectivos de especial protección constitucional; y (iii) la importancia esencial del derecho al territorio colectivo, entendido como un elemento indispensable para la supervivencia física, cultural, social y económica de los pueblos aborígenes, tal como lo ha reiterado la jurisprudencia constitucional.

En virtud de lo anterior, el artículo 83 de la Ley 715 de 2001, modificado por el artículo 13 de la Ley 1450 de 2011, establece que para la ejecución de los recursos asignados a los resguardos indígenas deberá celebrarse un contrato entre la entidad territorial y las autoridades del respectivo resguardo indígena, el cual deberá suscribirse antes del 31 de diciembre de cada vigencia, con el fin de definir el uso de los recursos en la vigencia siguiente, sin que la falta de suscripción dentro de dicho término constituya un obstáculo para su celebración posterior.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1450 de 2011, los recursos de la participación asignados a los resguardos indígenas serán de libre destinación, siempre que se orienten a la financiación de proyectos de inversión debidamente formulados e incluidos en los planes de vida de las comunidades indígenas, de acuerdo con sus usos, costumbres, autoridades propias y formas de organización, garantizando el respeto por su autonomía y autodeterminación.

Que, en concordancia con el marco constitucional y legal expuesto, hace parte de las políticas de la Administración Municipal el reconocimiento y respeto de la autonomía de las comunidades indígenas del resguardo, particularmente en lo relacionado con la definición de sus prioridades de desarrollo, la formulación de proyectos de inversión, y la designación de sus autoridades y representantes, atendiendo de manera consecuente los requerimientos,

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO	Página 4 de 18

necesidades y decisiones adoptadas por dichas comunidades, en armonía con el principio de coordinación entre entidades territoriales y pueblos indígenas.

Cabe destacar que, de conformidad con el mencionado artículo 79 de la Constitución, la protección del medio ambiente se enmarca en tres obligaciones concretas para el Estado. La primera, de carácter general, que establece el deber de proteger la diversidad e integridad del medio ambiente. La segunda y la tercera, a su turno, son de carácter específico, en tanto que establecen deberes de: (i) conservar las áreas de especial importancia ecológica; y (ii) fomentar la educación para el logro de los precitados fines. La jurisprudencia ha precisado que el alcance de estos compromisos se concreta en obligaciones para el Estado de: “1) *proteger su diversidad e integridad*, 2) *salvaguardar las riquezas naturales de la Nación*, 3) *conservar las áreas de especial importancia ecológica*, 4) *fomentar la educación ambiental*, 5) *planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para así garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución*, 6) *prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental*, 7) *imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados al ambiente* y 8) *cooperar con otras naciones en la protección de los ecosistemas situados en las zonas de frontera*”¹

Que, en esa senda, el canon 209 de la misma Constitución define que, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Teniendo en cuenta que la Administración Municipal suscribió el Contrato de Administración de Recursos No. 001 de 2025 con el Resguardo Indígena Nasa Páez del departamento del Huila, cuyo objeto es adelantar acciones administrativas relacionadas con la adecuada administración, gestión y ejecución de los recursos asignados al resguardo, se estableció dentro del presupuesto de gastos, con cargo a las asignaciones especiales del Sistema General de Participaciones (SGP), el rubro denominado “*Adquisición de tierras y ampliación de resguardo*”.

En desarrollo de lo anterior y en atención a las necesidades territoriales, sociales y culturales del Resguardo Indígena Nasa Páez Huila, el señor DAVID ANTONIO CUETETUCO, en su calidad de autoridad ancestral y representante legal del resguardo, mediante oficio radicado el 10 de noviembre de 2025 con radicado interno 25-2484 de fecha de 12 de noviembre de 2025, solicitó formalmente a la Administración Municipal la adquisición del predio rural denominado “Los Pinos”, con el propósito de contribuir a la ampliación del territorio ancestral y garantizar el fortalecimiento del resguardo, en concordancia con los principios de protección de los derechos territoriales de los pueblos indígenas.

¹ Sentencia C-123 de 2014 M.P. Alberto Rojas Ríos

 Alcaldía de Íquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO	Página 5 de 18

El bien inmueble objeto de la presente contratación es de propiedad RIGOBERTO TRUJILLO GARZÓN identificado con cédula de ciudadanía No. 12.132.157 y corresponde al predio rural denominado "LT SEGUNDO DE LOS PINOS", cuya extensión ha sido calculada aproximadamente en cuarenta y nueve hectáreas (49 ha) y siete mil ciento treinta metros cuadrados (7.130 m²), conforme a lo señalado en la Escritura Pública No. 1916 del 20 de junio de 2013, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Neiva, departamento del Huila.

El predio se encuentra debidamente identificado y presenta los siguientes linderos:

- Por el Norte: Con predios de Fabio Emerson Payoy Pajoy, la Reserva Indígena Nasa Kiwe, Flora Yucuma y Dionisio Luna.
- Por el Oriente: Con predios de Raúl Une.
- Por el Occidente: Con predios de María Libia Valencia, el Lote Número Uno (1) y Deyanira Bravo.
- Por el Sur: Con la sucesión de Zambrano, actualmente en posesión del señor Manuel de Jesús Zambrano

En virtud de dicha solicitud, la Administración Municipal adelantó las actuaciones administrativas correspondientes y sometió a consideración del Concejo Municipal de Íquira - Huila el proyecto de acuerdo mediante el cual se requería autorización para la adquisición del mencionado bien inmueble rural. Como resultado de este trámite, el Concejo Municipal de Íquira expidió el Acuerdo No. 028 del 16 de diciembre de 2025, mediante el cual se autoriza al Alcalde Municipal para adelantar la compra del predio rural denominado "Los Pinos", con recursos provenientes de las asignaciones especiales del Sistema General de Participaciones (SGP) destinadas al Resguardo Indígena Nasa Páez Huila, en cumplimiento de la normatividad vigente aplicable.

Es menester aclarar que, dentro de la presente también hace parte integral el estudio de título del bien inmueble anteriormente relacionado, suscrito por el Profesional Andrés Felipe Gutiérrez Yustres, donde se puede evidenciar la calidad y naturaleza jurídica del bien.

En consecuencia, la presente contratación se encuentra debidamente justificada, cuenta con soporte presupuestal, autorización legal expresa y responde a una necesidad real y prioritaria del Resguardo Indígena Nasa Páez Huila, enmarcada en los fines constitucionales, legales y sociales del Municipio.

Que, contando con la debida autorización del Concejo, procede el Municipio de Íquira llevar a cabo el correspondiente proceso contractual para la compra del bien inmueble objeto del presente estudio previo.

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO	Página 6 de 18

2. FORMA DE SOLVENTAR LA NECESIDAD

Teniendo en cuenta la necesidad planteada, la forma que el ordenamiento jurídico colombiano le presenta al Municipio de Íquira, Departamento del Huila para satisfacerla, es a través de la celebración de un contrato de compraventa, reglado por el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 así:

“DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

3. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles”.

Es importante dejar claro que en el presente caso nos encontramos ante un bien inmueble que cuenta con unas especificaciones y características únicas, es decir se debe tener una percepción por parte de un ente ambiental donde determina la viabilidad de compra del predio mediante concepto técnico de acuerdo a la Ley 99 de 1993 artículo 111 y la Ley 1151 del 2007 artículo 106 y el artículo 210 de la Ley 1451 del 2011.

3. OBJETO A CONTRATAR

OBJETO: ADQUISICIÓN PREDIO RURAL DENOMINADO LT SEGUNDO DE LOS PINOS UBICADO EN LA VEREDA YARUMAL DEL MUNICIPIO DE NATAGA- HUILA, CON CÉDULA CATASTRAL 414830000000000010097000000000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 204-29804; EL CUAL SERÁ DESTINADO PARA EL RESGUARDO INDIGENA NASA PÁEZ HUILA.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN

PROPIETARIO: RIGOBERTO TRUJILLO GARZÓN identificado con cédula de ciudadanía No. 12.132.157.

EXTENSIÓN: cuarenta y nueve (49H) hectáreas siete mil ciento treinta metros cuadrados (7130)

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 204-29804

CÉDULA CATASTRAL: 414830000000000010097000000000

LINDEROS:

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO	Página 7 de 18

Predio rural denominado "LT SEGUNDO DE LOS PINOS" cuya extensión ha sido calculada aproximadamente en cuarenta y nueve (49H) hectáreas siete mil ciento treinta metros cuadrados (7130), según consta en Escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013 emitida por la Notaría Tercera de Neiva-Huila y alinderado así: POR EL NORTE: Con predios de Fabio Emerson Payoy Pajoy, la reserva Indígena Nasa Kiwe, Flora Yucuma Y Dionisio Luna. Por El Oriente: Con predios de Raúl Une, POR EL OCCIDENTE: Con predios de María Libia Valencia, el Lote Numero 1 y Deyanira Bravo. POR EL SUR: Con la sucesión de Zambrano hoy posesión de Manuel de Jesús Zambrano.

4. LUGAR DE EJECUCIÓN

Municipio de Íquira, Departamento del Huila.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A. Obligaciones del vendedor:

- 1) Otorgar la respectiva escritura pública que garantice la tradición del bien inmueble vendido a favor del RESGUARDO INDIGENA NASA PÁEZ HUILA, conforme a las obligaciones contraídas en el contrato de administración No.01 de 2025.
- 2) Registrar la escritura pública ante la oficina de registro de instrumentos públicos.
- 3) Garantizar el registro de la escritura pública en la respectiva oficina de instrumentos públicos.
- 4) Entregar el bien inmueble vendido, libre de gravámenes, pleitos pendientes, hipotecas, anticresis, evicciones, vicios redhibitorios y en general libre de todo lo que pueda afectar la propiedad del bien vendido.
- 5) Hacer la entrega formal y material del bien inmueble vendido, debidamente delimitado, que permita al RESGUARDO INDIGENA NASA PÁEZ HUILA conocer los límites del predio.
- 6) Suscribir la respectiva acta de liquidación, donde se verifiquen el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en este contrato y las demás que aun no estando dentro de este documento, sean propias de la naturaleza de este tipo de contratos.
- 7) Cancelar todas las erogaciones tributarias que se generen con ocasión de la celebración del Contrato.
- 8) Las demás necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual.
- 9) Darle cumplimiento a la Ley 594 de 2000.
- 10) Darle cumplimiento a la Ley 1712 de 2014 ley de transparencia y acceso a la información pública.

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO	Página 8 de 18

B. Obligaciones del Municipio:

Además de las obligaciones y estipulaciones señaladas en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, así como las que se deriven del Decreto 1082 de 2015, el Municipio se obliga a:

- 1) Ejercer el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato y expedir el recibo de cumplimiento a satisfacción.
- 2) Verificar previo a la suscripción del presente contrato los documentos requeridos para la contratación.
- 3) Pagar el valor del contrato de acuerdo con los términos establecidos.
- 4) Prestar la mayor colaboración necesaria a los vendedores para la correcta ejecución del objeto contratado.
- 5) Verificar que la tradición del inmueble adquirido sea realizada a favor del RESGUARDO INDIGENA NASA PÁEZ HUILA.
- 6) Hacer uso de la cláusula de imposición de multas, la cláusula penal o cualquier otro derecho consagrado a la Entidad Estatal contratante de manera legal o contractual.

6. SUPERVISIÓN

De conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, se establece que el contrato que se derive del presente proceso de selección, será vigilado a través de un supervisor.

La supervisión consiste en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico a la ejecución del contrato ejercida por la misma entidad, para lo cual no se requiere de un conocimiento especializado.

La supervisión contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista; los supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual y serán responsables de mantener formada a la entidad de los hechos o circunstancias que pueda constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

Por lo anterior, y atendiendo el objeto del contrato, el perfil del supervisor debe ser un funcionario de planta, que cumpla con las calidades y conocimientos propios de la labor a desarrollar. Dicha supervisión será ejercida por quien designe el Alcalde Municipal.

 Alcaldía de iQuira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO	Página 9 de 18

7. PRESUPUESTO ASIGNADO Y SU JUSTIFICACIÓN

El valor del contrato es por la suma de SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 759.787.656) M/CTE, incluidos los impuestos a que haya lugar, para lo cual se afectara el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 2025000930 del 17/12/2025, Rubro: 7.4.1 Adquisición de tierras y ampliación de Resguardo, fuente 290201- RB SGP RESGUARDOS INDIGENAS.

El valor del bien inmueble a comprarse se determinó, de acuerdo a avalúo comercial rural realizado el pasado mes de noviembre de 2025.

Por esta razón, el presupuesto asignado por el Municipio, con recursos provenientes de las asignaciones especiales del Sistema General de Participaciones (SGP) para el resguardo indígena Nasa Páez del departamento del Huila, destinado a la presente contratación, es de **SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 759.787.656) M/CTE**, Incluido IVA conforme a la disponibilidad presupuestal vigente y en cumplimiento de la normatividad aplicable.

8. FORMA DE PAGO

El MUNICIPIO cancelará el valor del contrato, una vez se haya realizado el registro de la escritura pública firmada por las partes y se presente el certificado de libertad y tradición en donde se verifique que el Municipio de Íquira es el propietario del bien inmueble identificado en el objeto contractual, previa presentación de la certificación suscrita por el supervisor del contrato, en la que conste el cumplimiento a satisfacción de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA, así como también los demás documentos y cumplimiento de requisitos exigidos por el Municipio para el correspondiente pago.

9. EL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

El valor del presente proceso está amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2025000930 del 17 de diciembre de 2025.

10. EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

CINCO (05) DIAS CONTADOS A PARTIR DEL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO	Página 10 de 18

11. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

Teniendo en cuenta la necesidad planteada, la forma que el ordenamiento jurídico colombiano le presenta al Municipio de Íquira para satisfacerla, es a través de la celebración de un contrato de compraventa, reglado por el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 así:

“DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

3. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles”.

Es importante dejar claro que en el presente caso nos encontramos ante un bien inmueble que cuenta con unas especificaciones y características únicas, es decir se debe tener una percepción por parte de un ente ambiental donde determina la viabilidad de compra del predio mediante concepto técnico de acuerdo a la Ley 99 de 1993 artículo 111 y la Ley 1151 del 2007 artículo 106 y el artículo 210 de la Ley 1451 del 2011.

12. CLASE DE CONTRATO

El contrato a celebrar es un contrato de compraventa.

13. ANÁLISIS DEL RIESGO

Con arreglo a lo establecido en el Art. 4 de La Ley 1150 de 2007, el Art. 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos del Manual para la identificación y la cobertura del riesgo en los procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente, respecto del presente proceso, el Municipio a tipificado, estimado y asignado los siguientes riesgos previsibles desde su planeación hasta la liquidación del contrato:

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA		Código: CP-FO-009
	NIT 891.180.131-0		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA		Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO		Página 11 de 18

N	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
1	General	Externo	Precontractual	Operacional	Se presenta cuando la información suministrada por el contratista es errónea o desactualizada	Inadecuada selección del contratista	Posible	Moderado	Alta	Menor
2	Específico	Externo	Ejecución	Económico	Variación de los precios que experimente el servicio en el mercado	Alteración del equilibrio económico contractual	Baja	Medio – Bajo	Rara	Menor

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0		Código: CP-FO-009
			Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA		Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO		Página 12 de 18

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Responsable por implementar	Fecha estimada en que se	Fecha estimada en que se	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Municipio de San Agustín	Verificación cuidadosa de los documentos aportados por el contratista	Raro	Menor	1	Bajo	Si	Municipio	Época de inicio de	Época de inicio de	Verificar mediante la confrontación de los documentos aportados	Cada vez que se presente la necesidad
2	Municipio de San Agustín	Optimizar los criterios de determinación del presupuesto oficial	Baja	Baja	2	Baja	Si	Municipio	Época de inicio de	Época de inicio de	Revisión permanente de las condiciones contractuales	Mensual

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0		Código: CP-FO-009
			Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA		Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO		Página 13 de 18

14. GARANTIAS EXIGIBLES AL CONTRATISTA

Teniendo en cuenta el objeto del contrato, plazo y la forma de pago, así como la inexistencia de antecedentes sustanciales respecto a la declaratoria de siniestros por incumplimiento del contrato en contratación de prestación de servicios, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Art. 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, no se exigirá la constitución de garantía alguna.

AMPAROS	TIPO DE GARANTÍA	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	SI	NO
Cumplimiento	Póliza de seguros	20% del valor del contrato	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la suscripción del acta de inicio	X	
Garantía de buen manejo y correcta inversión del anticipo	Póliza de seguros	100% del valor del anticipo	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y en todo caso hasta la liquidación.		X
Garantía de pago anticipado	Póliza de seguros	100% del valor del pago anticipado	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y en todo caso hasta la liquidación.		X
Pago de Salarios, Indemnizaciones y Prestaciones Sociales	Póliza de seguros	10% del valor del contrato	Término de duración del contrato y 3 años más, contados a partir de la suscripción del acta de inicio		X
Responsabilidad Civil Extracontractual (*)	Póliza de seguros	Fijar de acuerdo al artículo 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 de 2015	Término de duración del contrato, contados a partir de la suscripción del acta de inicio		X
Estabilidad y calidad de la obra	Póliza de seguros	20%	Término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la entidad		X

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0		Código: CP-FO-009
			Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA		Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO		Página 14 de 18

			estatal recibe a satisfacción la obra		
Calidad de los bienes.	Póliza de Seguros	20%	Término de duración del contrato y 1 año más.		X
Calidad del servicio	Póliza de Seguros	20%	Término de duración del contrato y 1 año más.		X

15. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación - M-MACPC-14 – de Colombia Compra Eficiente, “Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado”. En razón de lo anterior, lo establecido para el presente acápite no aplica.

16. ANÁLISIS DEL SECTOR

El MUNICIPIO, realizó el Análisis del Sector en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual señala que:

Artículo 2.2.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer 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. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

ASPECTOS GENERALES:

SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL

SECTOR ECONÓMICO
Sector terciario o de servicios

ANÁLISIS INTERNACIONAL DEL MERCADO

Acuerdos Comerciales:

 Alcaldía de ÍQUIRA	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0		Código: CP-FO-009
	Oficina de Contratación		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA		Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO		Página 15 de 18

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 2.2.1.1.2.1.1 numeral 8 del Decreto 1082 de 2015 y siguiendo los lineamientos fijados por el Ministerio de Comercio, Industria y turismo y el Departamento Nacional de Planeación en el documento "Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos Comerciales negociados por Colombia para Entidades contratantes", se logra concluir que el presente proceso no está cobijado por ningún acuerdo o tratado internacional.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

ANÁLISIS HISTÓRICO DE LAS CONDICIONES QUE EN EL PASADO HAN ESTABLECIDO OTRAS ENTIDADES PARA CONTRATOS CON OBJETOS SIMILARES

Teniendo en cuenta el objeto contractual, se consultaron procesos en otras entidades, utilizando la página del SECOP, encontrando los siguientes contratos con objeto similar, así:

No. y año	Contratista	Objeto del contrato	Plazo	Valor del contrato y forma de pago	Modalidad de selección	Entidad
Contrato No 128 de 2017	LILIANA MUÑOZ MENESES	ADQUISICIÓN DE PREDIOS EN LA VEREDA EL OSO PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CUENCA DEL RIO MAGDALENA Y LA FUENTE DEL ACUEDUCTO MUNICIPAL DE SAN AGUSTÍN- 247,5 HAS	DESDE EL ACTA DE INICIO DOS MESES MAS	\$400.000.000 CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE	DIRECTA	MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN
Contrato No 174 de 2016	HUMBERTO SALAMANCA GALLARDO	COMPRAVENTA DEL PREDIO DENOMINADO "LA CANDELA" PARA LA CONSERVACION DE LA MICROCUENCA DEL RIO OSOGUAICO AFLUENTE DEL RIO MAGDALENA, EXTENSION DE 257,86 HAS UBICADO .EN LA VEREDA EL OSO DEL MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN.	DESDE EL ACTA DE INICIO TRES MESES MAS	\$335.216.329,00 TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DOSICNETOS DIEZ Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.	DIRECTA	MUNICIPIO DE SAN AGUSTÍN

 Alcaldía de Iquira Oficina de Contratación	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
ESTUDIO PREVIO		Página 16 de 18

ANÁLISIS DE LA DEMANDA	ENTIDAD
	San Andrés, Providencia y Santa Catalina : Providencia
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y NUMERO DEL PROCESO	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTAR SERVICIOS PERSONALES PARA CELEBRAR CONTRATO DE COMPRA VENTA PARA LA DQUISICION DE PREDIO DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACION DE LOS RECURSOS HIDRICOS UBICADO DENTRO DE LA ZONA DE CONSERVACION DE LA REPRESA DE AGUA DULCE , SECTOR PARANOF EN EL MUNICIPIO DE PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS.
VALOR DEL CONTRATO	\$ 500,000,000
FORMA DE PAGO	Anticipo 100%

ANÁLISIS DE LA DEMANDA	ENTIDAD
	Quindío : Córdoba
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y NUMERO DEL PROCESO	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATO DE COMPRA DIRECTA DE LA PARTE ALTA DE LA FINCA CASCADA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESPAÑOLA MUNICIPIO DE CORDOBA QUINDIO, PREDIO RURAL DE INTERES PARA LA CONSERVACION DE RECURSOS HIDRICOS QUE SURTE DE AGUA EL ACUEDUCTO MUNICIPAL.
VALOR DE LOS CONTRATOS	\$ 150,000,000
FORMA DE PAGO	Único pago 100%

ESTUDIO DE LA OFERTA:

En el mercado colombiano existen múltiples profesionales y expertos en diferentes materias que prestan sus servicios a diversas entidades y cuyo objeto y obligaciones son similares a las que aquí se pretende contratar.

Para determinar el valor del presupuesto a destinar para esta contratación se tendrán en cuenta los precios del mercado. Además, para efectos de la adquisición de inmuebles, se solicitará un avalúo comercial que servirá como base de la negociación. Dicho avalúo podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o

 Alcaldía de Iquira	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA		Código: CP-FO-009
	NIT 891.180.131-0		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA		Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO		Página 17 de 18

jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Evaluadores.

EL PREDIO EN CONCRETO PARA ADQUIRIR: En cumplimiento del estatuto de contratación pública que impone la necesidad de hacer un avalúo sobre el bien, dentro del proyecto se encuentra un avalúo comercial rural de noviembre 2025, que indica la existencia del predio denominado LT SEGUNDO DE LOS PINOS ubicado en la vereda YARUMAL del Municipio de NATAGA-HUILA, con una extensión de cuarenta y nueve (49H) hectáreas siete mil ciento treinta metros cuadrados (7130), según consta en Escritura pública No, 1916 de fecha 20 de junio de 2013 emitida por la Notaría Tercera de Neiva-Huila, con un valor de SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 759.787.656) M/CTE. El municipio con el recurso disponible va a adquirir la totalidad del predio en mención.

Respecto de este mismo predio, se afirma que su adquisición fue viabilizada por el Acuerdo No. 028 del 16 de diciembre de 2025, "POR EL CUAL SE AUTORIZA LA COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE RURAL CON RECURSOS DE ASIGNACIONES ESPECIALES DEL SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES PARA EL RESGUARDO INDÍGENA NASA PAEZ HUILA" instancia necesaria para poder adquirir este tipo de predios.

Se deja constancia que los bienes y servicios u obras que se pretenden contratar están incorporados en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2025 lo cual fue verificado por el responsable técnico, con el código UNSPSC 95122500 – 95101900.

COHERENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO (PARA GASTOS DE INVERSIÓN)		
PLAN DE DESARROLLO: ÍQUIRA SE TRANSFORMA PARA EL FUTURO 2024-2027		
ESCENARIO: N.A		
SECTOR: N/A		
PROGRAMA: N/A		
SUBPROGRAMA: N/A		
PRODUCTO: N/A		
PROYECTO: N/A		
ACTIVIDAD INCORPORADA EN EL CUADRO DE COSTOS	SI	X NO
INSUMOS QUE AFECTA:		
RECURSOS ASIGNADOS	SI	X NO

ANÁLISIS DE CONCURRENCIA Y DE COMPLEMENTARIEDAD:

 Alcaldía de ÍQUIRA	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ÍQUIRA - HUILA NIT 891.180.131-0	Código: CP-FO-009
		Fecha: 23/08/2025
	PROCESO: GESTIÓN CONTRATACIÓN PÚBLICA	Versión: 0
	ESTUDIO PREVIO	Página 18 de 18

El presente Contrato de Compraventa tiene un valor SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 759.787.656) M/CTE.

OBSERVACIONES:

El Plan de Desarrollo que respalda esta inversión comprende al establecido en el Plan de Desarrollo Municipal: ÍQUIRA SE TRANSFORMA PARA EL FUTURO 2024-2027

Íquira (H), diciembre de 2025

FIRMADO ELECTRÓNICO SECOP II
JUAN CAMILO BRAND LIÉVANO
 Secretario de Gobierno

Revisó Contenido Jurídico: 
 Carlos Andrés Rivas Bernal
 Abogado designado RIB ASESORÍAS SAS
 Asesoría Jurídica Externa Contratación

Aprobación electrónica: La plataforma SECOP II para los Procesos de Contratación del Municipio, maneja la aprobación electrónica. SECOP II como archivo electrónico se sustenta en las normas que rigen el comercio electrónico, de esta manera dentro de la plataforma quien se inscribe obtiene la aprobación electrónica con su usuario y contraseña, la cual es personal e intransferible, y obliga por medio de esta aprobación a quien suscriba los documentos, o a la persona a la que representa. La aprobación electrónica que manejan los usuarios de SECOP II cumple con los requisitos de confiabilidad exigidos por la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012