	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA: 2026</b>

**ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO A LA CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL DEL PUEBLO KANKUAMO MEDIANTE LA COMPRA DE PREDIOS Y/O MEJORAS PARA EL SANEAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO"**

**1. INTRODUCCIÓN:**

En uso de sus facultades legales y reglamentarias conferidas por el derecho propio, en especial las conferidas en el numeral 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, de conformidad con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. Del decreto 1082 de 2015, el Resguardo Indígena Kankuamo se permite realizar el presente estudio y documentos previos que sirven de soporte para la adquisición del bien inmueble, destinado a la consolidación territorial del Pueblo Kankuamo.


**2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:**

Que el Resguardo Indígena Kankuamo de la Sierra Nevada, ha sido certificado para administrar directamente los recursos de la asignación especial del Sistema General de Participaciones que le corresponde.

Que el decreto 1953 de 2014, de acuerdo a su Artículo 27 Destinación, indica que “los recursos de la Asignación Especial para los Resguardos Indígenas tienen como finalidad mejorar la calidad de vida de la totalidad de la población que habita dentro del respectivo resguardo, y se destinarán a la financiación de proyectos de inversión debidamente formulados y de acuerdo con los planes de vida, la Ley de origen, el derecho mayor o derecho propio”. Por su parte el Artículo 13 de la Ley 1450 de 2011, define la orientación y destinación de los recursos asignados en el Sistema General de Participación para resguardos indígenas y les confiere la categoría de libre destinación para el financiamiento de proyectos de inversión.

El territorio más que un espacio físico, es entonces la confluencia de todo lo que existe tanto en su estado espiritual como material, conformándose así un solo mundo de convivencia recíproca, simultánea, integral, colectiva y complementaria; es donde se recrea la cultura y la integridad de nuestras relaciones sociales, culturales y espirituales, que constituyen el fundamento de nuestra permanencia como pueblos. (PES, 2016). El territorio para el pueblo kankuamo constituye una base espiritual y una base material que son complementarias, actualmente el resguardo Indígena Kankuamo posee un alto déficit en la materialización de sus derechos territoriales que está afectando en primer lugar, la pervivencia de sus comunidades, entendiendo que la tierra es considerada como el origen a la vida o espacio madre que se cuida y protege; en segundo lugar, los procesos de producción agropecuaria, conservación de la Madre Naturaleza, recuperación de espacios sagrados y la adquisición de tierras para garantizar la pervivencia física y cultural del pueblo kankuamo. Lo anterior, plantea una problemática de tipo social, económico, ambiental y cultural, lo cual se acentúa por el deterioro progresivo de los suelos, la inestabilidad y el riesgo de extinción de especies de flora y fauna, y la falta de acceso a los espacios sagrados para la realización del ejercicio tradicional de protección territorial, poblacional e individual.

En ese contexto, el pueblo kankuamo ha realizado esfuerzos para que se reconozcan y materialicen sus derechos territoriales, sin embargo, a pesar de los avances obtenidos en los últimos años en materia de saneamiento, ampliación y compra de tierras, persiste que las tierras entregadas no son suficientes para garantizar la pervivencia y desarrollo del pueblo kankuamo. Esto se explica por tres factores; (i) por un lado, el bajo acceso a tierras aptas para conservación y desarrollo productivo, lo cual, se sustenta en que solamente un porcentaje del 3% total del resguardo equivalente a 944.21 hectáreas es de aptitud para cultivos agrícolas no intensivos y un 79% con 22.184.36 hectáreas es para uso forestal. Por otro, (ii) se evidencia la necesidad de actualizar la normatividad propia para el proceso de asignación de tierras, dado que hay vacíos y desconocimiento del alcance jurídico del modelo de ordenamiento territorial que dificulta los procesos de asignación, lo cual afecta la gobernabilidad integral del territorio y a su vez, fomenta

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA: 2026</b>

la falta de espacios que garanticen el ejercicio de la producción propia para la subsistencia del pueblo, el debilitamiento de los trabajos espirituales sobre el Territorio, el debilitamiento de la gobernanza ambiental, el deterioro de los elementos constitutivos de la Madre Naturaleza, y la pérdida de prácticas en el marco de sus usos y costumbres.

Teniendo en cuenta lo anterior, el V Congreso del pueblo Kankuamo realizado del 16 al 20 de diciembre de 2022 en su mandato 16 indica "... Las Autoridades del Pueblo Kankuamo deben implementar las estrategias y las acciones establecidas en este Mandato, para la Consolidación Territorial del Pueblo Indígena Kankuamo, garantizando los Derechos Territoriales y la Pervivencia Física y Cultural..." (Mandato 16: Ordenamiento y Consolidación Territorial)


Que la Ley 21 de 1991, por medio de la cual se aprueba el Convenio número 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes: Artículo 13. Al aplicar las disposiciones de esta parte del Convenio, los gobiernos deberán respetar la importancia especial que para las culturas y valores espirituales de los pueblos interesados reviste su relación con las tierras o territorios, o con ambos, según los casos, que ocupan o utilizan de alguna otra manera, y en particular los aspectos colectivos de esa relación. "La utilización del término "tierras" en los artículos 15 y 16 deberá incluir el concepto de territorios, lo que cubre la totalidad del hábitat de las regiones que los pueblos interesados ocupan o utilizan de alguna otra manera; Artículo 14. 1. Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes. 2. Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión. 3. Deberá instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados.

Que la Corte Constitucional, en sentencia T-009 de 2013, señaló que el derecho de los pueblos indígenas al territorio comprende «(i) El derecho a la constitución de resguardos en territorios que las comunidades indígenas han ocupado tradicionalmente; (ii) El derecho a la protección de las áreas sagradas o de especial importancia ritual y cultural, incluso si están ubicadas fuera de los resguardos; (iii) El derecho a disponer y administrar sus territorios; (iv) El derecho a participar en la utilización, explotación y conservación de los recursos naturales renovables existentes en el territorio; (v) el derecho a la protección de las áreas de importancia ecológica; y (vi) el derecho a ejercer la autodeterminación y autogobierno.

Que en Sentencia T-693 de 2011 la Corte Constitucional indicó que con relación al derecho a la protección de las áreas sagradas o de especial importancia ritual y cultural, incluso si están ubicadas fuera de los resguardos, se observa que el Convenio 169 acoge un concepto amplio de territorio, al indicar que se consideran como tal, aquellas áreas de una comunidad que comprenden, no sólo las tituladas o habitadas, sino también aquellas que constituyen el ámbito tradicional de sus actividades tradicionales, sagradas o espirituales.

Por lo cual, el Resguardo Indígena Kankuamo para la vigencia 2026, destinó recursos de la Asignación Especial del Sistema General de Participaciones (priorizados por la comunidad en Asamblea General), para el desarrollo del proyecto de inversión No. SGP-RIK-01-A-078- 2026; denominado: CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL DEL PUEBLO KANKUAMO MEDIANTE LA COMPRA DE PREDIOS Y/O MEJORAS PARA EL SANEAMIENTO Y AMPLIACION DEL RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO.

El Resguardo Indígena Kankuamo financiará la ejecución del proyecto a través de recursos del Sistema General de Participaciones -SGP, a fin de contribuir con la implementación de los

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

mandatos N.º 16 y 17 del V congreso del Pueblo kankuamo en los que se ordenan "... Las Autoridades del Pueblo Kankuamo deben implementar las estrategias y las acciones establecidas en este Mandato, para la Consolidación Territorial del Pueblo Indígena Kankuamo, garantizando los Derechos Territoriales y la Pervivencia Física y Cultural... "y "...Consolidar el cuidado y la protección del carácter sagrado y ancestral del Territorio y la Madre Naturaleza..." respectivamente. Buscando en todo caso la materialización de los derechos territoriales del Pueblo Indígena Kankuamo mediante la compra de predios y/o mejoras para el saneamiento y ampliación del resguardo. Para ello, se implementarán los siguientes componentes: I) Fortalecimiento de la gobernabilidad territorial del pueblo kankuamo. II) Adquisición y formalización de predios.


La materialización de los derechos territoriales mediante la adquisición de predios constituye un fundamento central de la consolidación territorial del resguardo kankuamo ya que permite: ● La Consolidación del ordenamiento territorial tradicional del Pueblo Kankuamo a través del saneamiento y ampliación del Resguardo y la recuperación, manejo y acceso a las áreas sagradas de la "Línea Negra". ● La Recuperación de los elementos ambientales del Territorio Kankuamo: bosques secundarios, rastrojos, cuencas abastecedoras mediante la regeneración natural y la reducción del pastoreo extensivo. ● La Reglamentación de los usos y manejo de la tierra, los asentamientos, los bosques, las fuentes hídricas, los recursos naturales en aras de garantizar su preservación y reducir los factores de contaminación, la fragmentación y la presión antrópica sobre el territorio. ● La creación de áreas de protección absoluta en zonas del Territorio Kankuamo que representen y/o contengan valores ancestrales, (espacios sagrados) bosques primarios, corredores ecológicos, fuentes hídricas y altos niveles de erosión y degradación. ● El Fortalecimiento de la Economía propia del Pueblo Kankuamo y la garantía de la permanencia física y cultural del pueblo Kankuamo.

El proceso de compra de tierras para el saneamiento y la ampliación del Resguardo Indígena Kankuamo es importante porque permite avanzar en: a) Conservación de la Madre Naturaleza. La cual comprende: ● Compra de predios y/o mejoras en la en la zona oriental del Resguardo para la implementación de procesos de asignación de usos productivos que posibiliten reducir/negociar presión sobre áreas estratégicas de conservación. ● Compra de mejoras y/o posesiones dentro del Resguardo Kankuamo que tengan valores excepcionales en cuanto a protección de áreas sagradas y de especial conservación. ● Impulsar procesos pilotos de conservación y aseguramiento de aguas y protección de la biodiversidad en áreas críticas del Territorio Kankuamo: Planes de uso y manejo, Gestión Ambiental, estudio de Impacto y minimización. ● Coordinación y Concertación Internas.

En términos generales permite: A. Tierras para la producción y la autonomía alimentaria. B. Tierras para la conservación y cuidado de la Madre Naturaleza. C. Recuperación de áreas sagradas. D. Compra de tierras para expansión de espacios de asentamiento en las comunidades del resguardo Kankuamo. E. Garantías para el retorno de Familias en situación de Desplazamiento por el conflicto armado. De manera general, la compra de tierras constituye un elemento básico para la consolidación Territorial del Pueblo Kankuamo, por tanto, las Autoridades Kankuamas, en uso de la Autonomía y el Gobierno Propio han planteado como acción estratégica el Saneamiento y la ampliación del Resguardo. Contar con una Estrategia de Consolidación Territorial en el marco de los mandatos de la Ley de Origen y el Gobierno Propio, permite el fortalecimiento y revitalización de los elementos culturales y los fundamentos espirituales, la construcción de la Colectividad.

Que el proyecto tiene los siguientes objetivos principal: Materializar los derechos territoriales del pueblo Indígena Kankuamo.; Objetivos específicos: Fortalecer la gobernabilidad en el territorio Kankuamo; Aumentar el acceso a tierras aptas para conservación y desarrollo productivo en el pueblo kankuamo.

El cual tiene como alternativa formalizar la tenencia de tierras dentro de su territorio a través de la adquisición de predios y/o mejoras para el Saneamiento y Ampliación del Resguardo a fin de

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026


garantizar sus derechos territoriales y pervivencia física y cultural, brindándole a la población factores para mejorar su calidad de vida. El cumplimiento de los derechos territoriales permite el rescate de prácticas tradicionales propias en el territorio, dar seguridad alimentaria e incrementar los ingresos de la población kankuama. Adicionalmente, debe desarrollar actividades orientadas a fortalecer las comunidades indígenas en los ámbitos organizativos, social y cultural, entre las que se encuentra el apoyo a la realización de reuniones de las estructuras propias (Cabildo Mayor, trabajos y recorridos tradicionales, consejo general de mayores y Comisión de Territorio y Ambiente). Dentro del alcance de estas actividades se encuentra la orientación espiritual y cultural en la compra de predios, la identificación de los espacios sagrados en los predios que se van adquirir, la priorización de las asignaciones de uso de tierras, la elaboración de los Planes de Uso y Manejo de los Predios y/o mejoras adquiridas, la definición del talento humano a apoyar el proceso y la ruta a seguir para la compra de los mismos; además de la actualización de la de normatividad para el proceso de asignación de tierras.

Que de conformidad con el artículo 27 del decreto 1953 y el Artículo 13 de la Ley 1450 de 2011 que define la destinación y orientación de la Asignación Especial para los Resguardos Indígenas confiriéndole la categoría de libre destinación para el financiamiento de proyectos de inversión de acuerdo con los planes de vida, la Ley de origen, el derecho mayor o derecho propio; no existe prohibición legal para que el resguardo como entidad autónoma implemente su política de consolidación territorial mediante compra de predios;

Así las cosas, el Plan Propio equivalente al Plan de Vida del Pueblo Kankuamo establece en su dimensión No. 1 “CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL DEL PUEBLO INDÍGENA KANKUAMO. Para los Kankuamos, al igual que para otros pueblos indígenas, la tierra es la Madre que sustenta la sobrevivencia en este mundo, por lo tanto las concepciones espiritual y científica propias mantienen una relación concreta con la observación cuidadosa de la naturaleza y la convivencia armónica con el entorno. El Territorio en su integralidad es sagrado, concebido como Madre Naturaleza, donde está todo el ordenamiento ancestral desde el origen, que contiene los códigos fundamentales como los espacios y sitios sagrados para la permanencia cultural de la vida de cada pueblo. En el territorio se desarrollan de manera permanente los principios y mandatos que estructuran la identidad, para conservar el equilibrio natural en este territorio, a partir del legado que tenemos como pueblo Kankuamo (...)El Territorio que actualmente habitamos el Pueblo es consecuencia de los procesos históricos de explotación forzosa de la tierra y de la mano de obra desde la época de la colonia, pasando por las acciones sistemáticas de desestructuración cultural y social realizadas por la iglesia católica, hasta la más reciente crisis humanitaria generada por el conflicto armado. Por lo anterior, la dimensión actual del Territorio Kankuamo se encuentra afectada por el resultado de los graves procesos de desplazamiento y migración que han reducido profundamente el Territorio Ancestral, arrinconando a la población hacia las tierras de las laderas medias en la vertiente suroriental de la Sierra Nevada de Santa Marta y más recientemente desplazándola hacia otras zonas del país”.

Es por ello que en el componente A de la dimensión 1 del Plan de Propio denominada Recuperación del Territorio Ancestral la Adquisición de tierras en la Zona de Ampliación del Resguardo Kankuamo, y la Adquisición e incorporación de predios titulados y de mejoras al interior del Resguardo con una meta de Ampliación de 80 mil hectáreas y saneamiento de 12 mil hectáreas

Que la ley 2294 del 2023, Artículo 4 numeral 1. De adquisición, adjudicación de tierras y de procesos agrarios para la reforma agraria, y garantía de derechos territoriales de los campesinos, pueblos indígenas y de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, coordinado por la Agencia Nacional de Tierras. Las entidades territoriales también podrán participar en la cofinanciación con la ANT en la compra de tierras en favor de quienes sean sujetos de la reforma agraria y la reforma rural integral.

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

De conformidad con lo dispuesto en el Derecho Propio del Pueblo Kankuamo de acuerdo a las priorizaciones realizadas por las autoridades y la Comisión de Territorio, avalan la adquisición del predio “**MATA ESPINO**” debido a que, una vez conocidos los estudios técnicos y jurídicos, se permite determinar las condiciones específicas de dicho bien y que se encuentra apto conforme a criterios técnicos, jurídicos y propios para la compra.

Para el pueblo Kankuamo el predio “**MATA ESPINO**” Posee un Valor cultural y ambiental, ubicado en la comunidad de murillo, al noroccidente de la cabecera municipal en las estribaciones de la sierra nevada de santa Marta, cumple con las condiciones para los procesos de ampliación y saneamiento del resguardo.

Que la contratación está contemplada en el Plan Anual de Adquisiciones, para la vigencia Fiscal del año 2026 para ser financiado con recursos del Proyecto De Inversión : SGP-RIK-01-A-078-2026; “CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL DEL PUEBLO KANKUAMO MEDIANTE LA COMPRA DE PREDIOS Y/O MEJORAS PARA EL SANEAMIENTO Y AMPLIACION DEL RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO.”


Por su parte el Artículo 2.2.1.2.1.4.10, del Decreto 1082 de 2015, sobre adquisición de bienes inmuebles, establece que, 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 comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública; 3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior, Relación estratégica del objeto contractual con la planeación institucional.

**2.1. En el plan de vida del Pueblo Kankuamo, encontramos la siguiente dimensión:**

1.Dimensión:	1-Consolidación territorial del Pueblo indígena kankuamo para la protección de la Madre naturaleza
2.Componente:	A - Recuperación del Territorio Ancestral
3.Sector de Inversión o Estrategia:	Consolidación del ordenamiento territorial tradicional del Pueblo Kankuamo a través del saneamiento y ampliación del Resguardo y la recuperación y manejo de los sitios sagrados hasta la “Línea Negra”.
4.Subsector y/o programa:	Saneamiento y ampliación del Resguardo Kankuamo.

**3. OBJETO A CONTRATAR:**

ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE, **MATA ESPINO**, DESTINADO A LA AMPLIACIÓN Y SANEAMIENTO DEL TERRITORIO DEL RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO.

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

### Clasificación UNSPSC:

El objeto que contratar se enmarca en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas, adoptado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.

70151800: Servicios de conservación forestal

77111603: Servicios de recuperación de tierras

80131600: Ventas de propiedades y edificios

95101900: Tierras agrícolas

### 4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y CARACTERÍSTICAS:

Con el propósito de atender la necesidad del resguardo que es adquirir por compraventa predios para la ampliación y saneamiento del territorio del resguardo, el Resguardo Kankuamo, requiere predio que tenga las siguientes características:

Que se ubique dentro de la zona de expansión del territorio del resguardo y en el marco de la línea negra decreto 1500 del 2018; Que los propietarios hayan ofertado libremente el predio al resguardo; Que tenga un área equivalente a por lo menos 1 unidad familiar; Que se encuentre libre de todo gravamen o condición resolutoria; Que se encuentre a paz y salvo por todo concepto, esto incluye servicios públicos domiciliarios, impuestos, expensas de administración, entre otros.

Para el pueblo Kankuamo el predio “**MATA ESPINO**” Cumple con las condiciones para los procesos de ampliación del resguardo.

### 5. ANÁLISIS DEL SECTOR VALOR ESTIMADO Y SU JUSTIFICACIÓN:

#### 5.1 Análisis General:

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

Será Mercado Inmobiliario Secundario: o Mercado de Reventa o Usados, el conjunto de clientes potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición de un Inmueble usado, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor.

Este sector se encuentra segmentado así:

Mercado Secundario - Apartamentos

Mercado Secundario - Casas

Mercado Secundario - Oficinas


Mercado Secundario - Comercial

Mercado Secundario - Industrial

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

Contribuye con el PIB del país

Genera movimiento en el Circulante Nacional.

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

Contribuye a la revalorización de bienes tangibles  
Contribuye con el fisco Nacional, sobre todo a nivel Municipal  
Representa una opción de inversión privada  
Mejora la calidad de vida de la sociedad.

### Producto Interno Bruto (PIB)<sup>1</sup>

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (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 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual). En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. 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 5,1% (contribuye 1,0 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 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual)

### El Índice de Valoración Predial


El Índice de Valoración Predial - IVP es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, sin incluir a Bogotá. El IVP da cuenta de la variación anual promedio de los avalúos comerciales, sin embargo, no se constituye como una herramienta sustitutiva de ejercicio de avalúo. La operación inició en 2001 con una muestra no probabilística de predios para ocho ciudades; en 2002 y 2003 se incrementó el alcance a once ciudades, y partir del 2004 se aplicó diseño probabilístico incluyendo veintidós ciudades: Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio<sup>1</sup>. La recolección requerida en el marco del IVP es efectuada anualmente por peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); en tanto que el DANE adelanta el diseño metodológico de la operación y se encarga de su cálculo y difusión.

La variación total nacional del IVP para el 2025 fue de 3,45%. De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Manizales (6,48%), Pasto (5,97%), Popayán (5,54%), Tunja (5,35%), Armenia (5,19%), Pereira (4,87%), Sincelejo (4,54%), Valledupar (4,27%), Montería (4,06%) y Villavicencio (3,77%) presentaron variaciones superiores a la media. En contraste, las ciudades en las que se evidenció una variación inferior a la media fueron: Florencia (3,06%), Ibagué (3,04%), Santa Marta (2,96%), Riohacha (2,96%), Neiva (2,91%), Medellín (2,90%), Cali (2,86%), Barranquilla (2,79%), Bucaramanga (2,78%), Cartagena (2,69%), Cúcuta (2,56%) y Quibdó (2,23%)

### Análisis del sector en el Pueblo Kankuamo:

Para los Pueblos Indígenas, de acuerdos a sus dinámicas económicas, tal como lo consagra el

<sup>1</sup> <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2025.pdf>

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

Pueblos Kankuamo en su Plan de Salvaguarda Étnico y cultural en el Componente de protección territorial, en el cual se identifica como problema estructural “La reducción del control y del acceso al territorio ancestral; y problema específico, la alta presión sobre el territorio del Resguardo Indígena Kankuamo” describiéndolo de la siguiente manera:


El Resguardo Indígena Kankuamo tiene una extensión de 24.400 hectáreas. En el Resguardo existen 1142 predios y/o posesiones; lo cual nos hace inferir un alto nivel de fragmentación del territorio, y una alta presión sobre el espacio para desarrollar actividades productivas. Esta circunstancia pone en riesgo y en bajo nivel el cumplimiento de la función social y ecológica del Resguardo. La vocación de las tierras en el Resguardo Kankuamo, de acuerdo a su clasificación agrológica, son las siguientes<sup>3</sup>: 37 Clasificación IV, apta para cultivos extensivos, 944.2 Hectáreas. Clasificación VI, apta para pastoreo con 2.071,1 Hectáreas. Clasificación VII, apta para usos forestales, 22.184,36 Hectáreas. Clasificación VIII, apta para conservación de recursos naturales con 2.715,65 Hectáreas. Lo anterior plantea la necesidad de recuperar y acceder legalmente a tierras productivas en la parte baja, y sanear internamente sobre predios que no hacen parte del Resguardo y que hacen parte del Territorio Ancestral del Pueblo Kankuamo<sup>2</sup>.

La compra de predios para el proceso de ampliación de resguardos en la actualidad constituye una gran problemática para las comunidades, varios factores han influido en la valorización económica de las zonas aspiradas por los Pueblos como ampliación y saneamiento de resguardos, generándose una presión territorial por: Construcción de casas de campo en la zona cercana a los límites del Resguardo y en el Resguardo mismo; La construcción del Batallón de Ingenieros N° 10 en territorio ancestral del Pueblo Kankuamo; La explotación de canteras para la construcción, afectando profundamente a la madre tierra; La política de turismo inconsultas que permite el ingreso de personas no indígenas a nuestro territorio; el establecimiento de monocultivos de palma y arroz en las zonas de ampliación y otros que afectan la política de consolidación territorial por la alta valorización de los predios y la falta de ofertas voluntarias.

De igual forma, en el Resguardo Kankuamo persiste un alto déficit de tierras cultivables y para la expansión de los espacios de asentamiento lo cual ha generado una problemática de tipo social y económico dada la disminución progresiva de los suelos y la base natural como factores primarios para cultivar las diversas variedades de la alimentación propia que garanticen la subsistencia y la calidad de vida de las familias Kankuamas. En este mismo orden existe una alta presión sobre la tierra debido al crecimiento de la población, ocasionando la fragmentación de la misma. Esto ha conllevado la pérdida y el deterioro de los suelos productivos y la base natural.

Así mismo, La corte constitucional en el auto 004 del 2009, indica que los pueblos indígenas colombianos también han sido afectados por ciertos procesos de índole territorial y socioeconómica que se entrelazan con los procesos bélicos propiamente dichos, a través de múltiples y complejos patrones que redundan en mayores violaciones de sus derechos fundamentales individuales y colectivos. Entre estos procesos territoriales y socioeconómicos, la Corte ha de resaltar tres en particular por su grave impacto sobre la integridad étnica de los pueblos indígenas: 2.3.1. El despojo territorial simple por parte de actores con intereses económicos sobre las tierras y recursos naturales de propiedad de las comunidades indígenas –sea porque forman parte de sus resguardos, porque están en proceso de titulación, porque forman parte de los territorios de proyección y ampliación de los resguardos, o porque forman parte de su territorio ancestral y aún no han sido reconocidas como tales por las autoridades-, así como por parte de colonos que invaden sus territorios. La precariedad en la titulación de tierras en algunos casos es un factor que facilita ampliamente el despojo y la invasión territorial; de esta manera, existe un entrelazamiento de los procesos de ampliación y saneamiento de resguardos con ciertos factores conexos al conflicto armado (presencia de actores armados, de cultivos ilícitos, o de actividades militares en zonas de ampliación). 2.3.2. El desarrollo de

<sup>2</sup> Véase, Modelo participativo de Ordenamiento del Resguardo Indígena Kankuamo

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA: 2026</b>

actividades económicas lícitas o ilícitas en territorios indígenas.

Para el caso que nos asiste el predio **“MATA ESPINO”** está ubicado en la comunidad de Murillo, entiéndase que dicho predio tiene un valor alto cultural y ambiental además cumple con el objetivo de avanzar en la compra de tierras para el saneamiento y la ampliación del Resguardo Indígena kankuamo y la protección de la producción del agua.

## 5.2. Análisis Legal

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

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

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

Como obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código, establece las siguientes: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Además, en caso de incumplimiento o mora contractual, el vendedor habrá de responder por el pago de los correspondientes perjuicios.

La obligación de saneamiento, en términos de los artículos 1893 y siguientes del 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, y ii) responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

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


El contrato de compraventa está sujeto a la condición 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, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios».

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

Los inmuebles por adherencia son definidos en el artículo 656 del Código Civil como aquellos bienes muebles que están adheridos permanentemente a un inmueble, como los edificios y los árboles. Se entiende por edificio toda construcción hecha por el hombre, sin importar su forma o dimensión, que se adhiere permanentemente al suelo, verbigracia las casas, puentes, diques, vías férreas y en general las obras de ingeniería y arquitectura.”

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente: «Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden 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 comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

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».

Que el Resguardo Indígena Kankuamo mediante resolución No. 1387 del 2014, del departamento Nacional de Planeación, aprobó la solicitud del Resguardo Indígena Kankuamo para asumir, administrar y ejecutar directamente los recursos de la asignación especial del sistema general de participaciones para Resguardos Indígenas AESGPRI, junto con el plan de vida o plan propio del Pueblo Kankuamo, sobre el cual se basaría la administración, el cual frente al componente de consolidación territorial presenta lo siguiente: Componente A. Recuperación del Territorio Ancestral Consolidación del ordenamiento territorial tradicional del pueblo Kankuamo a través del saneamiento y ampliación del resguardo y la recuperación y manejo de los sitios sagrados hasta la “Línea Negra”; Estrategias: - Saneamiento y ampliación del Resguardo Kankuamo; - Protección y Recuperación de Espacios Sagrados. Apuestas y proyectos: - Adquisición de tierras en la Zona de Ampliación del Resguardo Kankuamo- Adquisición e incorporación de predios titulados y de mejoras al interior del Resguardo, - Recuperación y manejo de sitios sagrados en el territorio Kankuamo y en la Línea Negra. Metas: Ampliación de 80 mil hectáreas para el año 2020 adjudicándolas al Resguardo Indígena Kankuamo, Saneamiento de 12 mil hectáreas del Resguardo Indígena Kankuamo para el año 2016.

### 5.3 Análisis económico, financiero y de mercado:

#### 5.3.1. Oferta


Teniendo en cuenta que los predios que se requiere adquirir son aquellos que se encuentran dentro del área de expansión territorial del Resguardo Indígena Kankuamo, además que dichos predios se encuentran identificados y priorizados por las comunidades y autoridades indígenas políticas y tradicionales para su compraventa, el resguardo contrató, con recursos de gastos operativos de inversión del proyecto vigencia 2025; los servicios profesionales de un Perito evaluador, el señor: JOHN MAURICIO MONTAÑA MALDONADO Identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.707.345 De Bogotá D.C; Ingeniero Topográfico con Matricula Profesional No. 25335205811 CND del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería; título universitario de la universidad Distrital Francisco José de Caldas, inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores; es por esto, que se le solicita la realización de Avalúos, realizados en el marco del contrato de prestación de Servicios Profesionales CD – No. 035 DEL 2025; Cuyo objeto: Prestación de servicios profesionales para realizar avalúo comercial y levantamiento topográfico de bienes inmuebles, al resguardo indígena kankuamo en el marco del proyecto No. SGP-RIK-01-A-001-2025 titulado “consolidación territorial del pueblo kankuamo mediante la compra de predios y/o mejoras para el saneamiento y ampliación del resguardo indígena kankuamo.”

La Superintendencia de Industria y Comercio, como máxima autoridad en vigilancia y control de actividades relacionadas con la Metrología Legal y Reglamentos Técnicos, cuenta desde el 2013 con la facultad de supervisar y sancionar, en caso de ser necesario, a los Avaluadores del sector inmobiliario en Colombia.

Los Avaluadores, valuadores o tasadores son profesionales certificados, con facultades y conocimientos para aplicar técnicas, métodos, criterios y actuaciones que ayudan a determinar el valor de un bien o inmueble, por lo que su participación es crucial en decisiones económicas del país.

En otras palabras, los Avaluadores tienen la responsabilidad de fomentar la transparencia y equidad de la información, la documentación, el valor y los bienes inmobiliarios que le son asignados.

Asimismo, la SIC es la institución encargada de autorizar a Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA). Dichas organizaciones sin ánimo de lucro tienen la responsabilidad de

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA: 2026</b>

velar por el debido desarrollo de las prácticas en el sector inmobiliario.

Lo anterior se regula mediante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el cual certifica las competencias, destrezas y formación de los avaluadores. En la actualidad la SIC ha reconocido y autorizado a dos entidades (ERA) e invita a los avaluadores y entidades del sector inmobiliario a registrarse y certificarse.

Reportando en el informe de avalúo para el predio “**MATA ESPINO**” el siguiente resumen:

#### 12.RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO UF 1	HAS	200	4.136.307	\$827.261.418
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 827.261.418</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
Vivienda principal	M2	60	418.317	25.099.020
Vivienda secundaria	M2	24	271.965	6.527.160
Kit solar	M2	1	5.109.618	5.109.618
Corral madera	M2	400	24.898	9.959.208
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 46.695.006</b>
<b>ELEMENTOS PERMANENTES Y CULTIVOS</b>				
Pastos Limpios	Has	100,00	\$1.700.000	170.000.000
Pastos con espacios naturales	Has	40,00	\$1.500.000	60.000.000
Forestal	Has	40,00	\$3.000.000	120.000.000
<b>SUBTOTAL PERMANENTES Y CULTIVOS</b>				<b>\$ 350.000.000</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 1.223.956.424</b>

**SON: MIL DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS COLOMBIANOS MCTE**



El suscrito profesional avaluador hace constar que ha examinado cuidadosamente la propiedad arriba descrita y que la cantidad indicada corresponde al mejor criterio imparcial. Además, certificó no tener en el presente o futuro próximo interés en la propiedad evaluada. Razón por la cual el presente informe corresponde a una actividad consultiva.

El presente avalúo se elabora en concordancia con lo establecido por los decretos 734 de 2012 y 1420 de 1998, 422 de 2000, 620 de 2008 expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Se debe considerar que el presente avalúo corresponde a una alternativa de mercado de forma imparcial y no es obligante para las entidades que pretendan realizar enajenaciones.


Atentamente,



**MsC JOHN MAURICIO MONTAÑA MALDONADO**  
Perito Avaluador

#### 6. PRESUPUESTO ESTIMADO

Para la adquisición del predio específico objeto de este estudio el Resguardo Indígena Kankuamo cuenta con un presupuesto incluido en el Presupuesto anual de Inversiones y que hace parte de uno global denominado "PROYECTO DE INVERSIÓN: SGP-RIK-01-A-078- 2026 " CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL DEL PUEBLO KANKUAMO MEDIANTE LA COMPRA DE PREDIOS Y/O MEJORAS PARA EL SANEAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO" Para el predio, referenciados “**MATA ESPINO**” el presupuesto para la vigencia 2026 es de: **MIL DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MCTE (\$1.223.956.424,00),**

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

Valor determinado por el informe de avalúo comercial Rural RK-CD-035-2025-01, Predio “**MATA ESPINO**” de acuerdo con el 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, Numeral 1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.


Además, con recursos de gastos operativos de inversión del proyecto, SGP-RIK-01-A- 001-2025 " Consolidación Territorial Del Pueblo Kankuamo Mediante La Compra De Predios Y/O Mejoras Para El Saneamiento Y Ampliación Del Resguardo Indígena Kankuamo"; los servicios profesionales de un Abogado, la señora: NATALYA DAZA LUQUEZ identificada con Cedula de Ciudadanía No. 1.065.576.468 De Valledupar, indígena Kankuama, profesional del Derecho con especialización en derecho administrativo de la universidad Santo Tomás con tarjeta profesional No. 224651 del CSJ., la cual emite el siguiente concepto: Del estudio del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-6523 con estado ACTIVO, se evidencia que la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio es PRIVADA, toda vez que se adquiere a través de proceso de prescripción mediante sentencia SN del 05 de octubre de 1965 emanada del Juzgado Civil Municipal De Valledupar, seguido posteriormente por un proceso de sucesión mediante escritura No. 1600 del 09 de julio de 2021 en la Notaria segunda de Valledupar y finalmente mediante un proceso de compraventa de derechos de cuota sobre una 1/6 parte mediante ante escritura No. 2251 del 07 de septiembre de 2021 en la Notaria Segunda de Valledupar inscritas en la oficina de registro de Instrumentos públicos de Valledupar, al folio de matrícula inmobiliaria numero 190-6523, a favor de los propietarios: MEZA PERALTA ROBINSON ADALBERTO CC# 1065663726, PERALTA MAESTRE DANIELLYS CC# 26951316, PERALTA MESTRE ISABEL CC# 42489898, PERALTA MAESTRE LUIS JORGE CC# 77016800 y PERALTA MAESTRE LUZ MARINA CC# 49738694. Así las cosas, se evidencia que cumple con lo establecido en el artículo 48 de la ley 160 de 1994, ya que posee un título originario expedido por el Estado que no ha perdido su eficacia legal y posee cadena traslaticia de dominio. La viabilidad jurídica de este predio es positiva, ya que no cuenta con ninguna limitación al dominio al momento de la revisión de los documentos que integran el expediente.

## 7. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL

Para llevar a cabo este contrato se dispone de recursos amparados con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 010 de enero del 2026; por la Tesorera General del Resguardo Kankuamo.

## OFERTA QUE SATISFACE LA NECESIDAD DEL RESGUARDO

Teniendo en cuenta todos los argumentos establecidos en estos estudios, en especial el presupuesto fijado y la priorización de predios realizado por las autoridades y comunidades indígenas en aplicación del derecho propio del Pueblo Kankuamo; estando la política de consolidación territorial dentro del presupuesto anual de inversiones y el plan de vida del pueblo Kankuamo, el predio que satisface la necesidad específica es el predio denominado: MATA ESPINO, con una extensión superficial según certificado de tradición de 200 Hectáreas, según consta en Certificado catastral No. Predial 000100000003028700000000 el área registrada es de 302 Hectáreas 1.250 Metros Cuadrados, y según informe de levantamiento topográfico 210 ha – 7.734 M2; que en todo caso se vende como cuerpo cierto; la venta es del predio con todas sus construcciones, mejoras, dependencias, anexidades, servidumbres, usos y costumbres, ubicado en la vereda Globo de Murillo, el corregimiento de Rio seco, en el Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar; identificado con la matrícula inmobiliaria número 190-6523 de la oficina de instrumento públicos de Valledupar. Linderos Consignados de acuerdo a la escritura publica 2251 de la notaria 2ª de Valledupar del 07 de septiembre del 2021: NORTE: Con finca de JOAQUIN OCHOA MAESTRE, SUR: Con finca de NICOLAS MAESTRE S, ESTE: Con Finca de CAMILO CORZO, OESTE: Con finca de VICTOR MAESTRE MAESTRE. Para este estudio de títulos se tuvo como base la información registrada en el FMI, las escrituras del predio correspondiente a la 2.251 del 07 de septiembre de 2021 y escritura N° 1.600 de fecha

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

09 de julio de 2021 y la Sentencia SN del 05/10/1965 emitida por el Juzgado Civil Mpal De Valledupar.

los señores ROBINSON ADALBERTO MEZA PERALTA, DANIELLYS PERALTA MAESTRE, ISABEL PERALTA MAESTRE, LUIS JORGE PERALTA MAESTRE y LUZ MARINA PERALTA MAESTRE, en la actualidad son los titulares del derecho de dominio del predio denominado “MATA ESPINO”, el cual fue adquirido mediante escritura pública 1.600 de fecha 09 de Julio de 2021 emitida por la Notaria Segunda de Valledupar; El bien inmueble lo adquirieron mediante adjudicación en proceso de Sucesión que se realiza del señor LUIS ENRIQUE PERALTA CELEDON identificado con la C.C, No.1781801; quien a su vez lo adquiere a través de un proceso de prescripción mediante Sentencia SN del 05 de octubre de 1965 emitida por el Juzgado Civil Mpal De Valledupar; y finalmente mediante escritura pública 2251 emitida por la Notaria Segunda de Valledupar mediante proceso de compra venta de Derechos de Cuota sobre 1/6 parte del señor JOSE ENRIQUE PERALTA MAESTRE que realizan a los señores ROBINSON ADALBERTO MEZA PERALTA, DANIELLYS PERALTA MAESTRE, ISABEL PERALTA MAESTRE, LUIS JORGE PERALTA MAESTRE y LUZ MARINA PERALTA MAESTRE.

Que el predio objeto de estudio no se encuentra inmerso dentro del Resguardo legalmente constituido en fecha 10 de abril de 2003, según resolución 012 del 2003 y acuerdo de ampliación N° 236 de junio de 2022, sin embargo es de tener presente que muchos predios que fueron adjudicados en su momento no fueron cruzados con las bases de datos de catastro, así en la resolución de constitución del resguardo en su artículo primer en el parágrafo primero establece: Se dejan a salvo los derechos de terceros adquiridos con justo título que pudieren quedar involucrados dentro de la delimitación de este resguardo.

## **8. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.**

De acuerdo con lo establecido en el literal i), numeral 4, artículo 2o de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa, cumpliendo las reglas allí mismas previstas, y a las que se ha dado cumplimiento.


## **9. FORMA DE PAGO.**

Con el fin de salvaguardar los recursos públicos, se sugiera realizar un único pago, con la firma de la escritura pública y el registro en instrumentos públicos. En el mismo sentido, se le expedirá copia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal adjunto a la manifestación de interés de la entidad.

## **10. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

### **10.1. Obligaciones del Vendedor:**

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

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

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

## 10.2. Obligaciones del Comprador

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

## 11. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO


El objeto del Proceso de Contratación recae sobre un proyecto que no afecta los usos y costumbre o **el plan de vida** de la comunidad indígena, de igual forma, no genera impacto negativo en la población, al contrario, mejora la calidad de vida.

Los partícipes del Proceso de Contratación el Resguardo Indígena Kankuamo y el propietario han realizados los procesos de forma voluntaria y sin presión alguna; la entidad cuenta con la suficiencia del presupuesto oficial del Proceso de Contratación, el predio se encuentra dentro del área de ampliación y saneamiento del resguardo y hace parte de la política de consolidación territorial de los Pueblos Indígenas de la Sierra Nevada de Santa Marta, lo cuales en la misma forma adelantan similares procesos de contratación

El Resguardo Kankuamo de la Sierra Nevada, estableció para el proceso de CONTRATACION DIRECTA un sistema de administración de riesgos teniendo en cuenta, entre otros, el sistema de administración que fue diseñado siguiendo los lineamientos definidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, en cumplimiento de lo previsto en el Decreto 4170 del 03 de noviembre de 2011<sup>3</sup>.

No.	clase	fuente	etapa	tipo	descripción (que puede pasar)	consecuencia de la ocurrencia del	probabilidad	impacto	valoración del riesgo	categoría	a quien se le asigna	tratamiento /controles a ser	impacto después del				afecta la ejecución del contrato	de	el	fecha estimada en que se completa	monitoreo y
													probabilidad	impacto	valoración	categoría					

<sup>3</sup>“Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente-, se determinan sus objetivos y estructura”

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>		<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026	
			ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE	
			<b>VIGENCIA: 2026</b>	
1	especifico	2	especifico	1
	externo		externo	
	planeación		contratación	
	operacionales		perfeccionamiento	
	propietario declina de la oferta		no perfeccionamiento de la	
	se pierde la oportunidad de adquirir el		no se perfecciona el contrato	
3		3		
5		5		
bajo		bajo		
extremo		extremo		
planeación		representante legal		
reducir la probabilidad		resolución de liquidación unilateral o		
1		1		
4		1		
3		1		
bajo		bajo		
si, se iniciaría nuevo proceso		si, no se puede perfeccionar el contrato		
planeación		resguardo kankuamo		
inicio estudios previos		no se perfecciona la compraventa		
inicio estudios previos		requisitos de perfeccionamiento		
verificación de la disponibilidad		analizar y aprender de errores		
al publicar los estudios previos		publicar la resolución		

## 11.2. GARANTÍA PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

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


## 13. SI EL PROCESO ESTA COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con lo señalado en el "MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN", de La Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente, actualizado el 9 de septiembre de 2014, "(...) Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía. (...)".

## 14. SUPERVISIÓN.

Será ejercida por el Órgano Fiscal del Resguardo y la comisión de territorio del Pueblo Kankuamo,

Se expidió certificación sobre la existencia de la contratación de estos servicios en el Plan Anual

	<b>SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES</b>  <b>RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO</b>	<b>PROYECTO DE INVERSIÓN:</b> SGP-RIK-01-A-078- 2026
		ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE
		<b>VIGENCIA:</b> 2026

de Adquisiciones.

Por todo lo anterior consideramos conveniente y urgente se realice la presente contratación, Para constancia se firma a los (30) días del mes de enero del 2026.

Por la entidad.



**JAIME LUIS ARIAS RAMIREZ**  
**Gobernador del Resguardo Indígena Kankuamo**