ESTUDIOS PREVIOS PARA COMODATO O PRÉSTAMO POR USO
LEY 84 DE 1873 – TITULO XXIX Y LEY 9 DE 1989
PROYECTO DE TIENDA CAMPESINA

DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN			
Fecha de elaboración del estudio previo:	01	07	2026
Dependencia: **SECRETARÍA DE GOBIERNO Y UMATA**			
Modalidad**: CONTRATACIÓN DIRECTA (SIN CUANTÍA O CUANTÍA CERO)**			
Tipo de Contrato que se pretende contratar: **COMODATO**			

De conformidad con el numeral 5 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 que fue modificado por el artículo 94 de la ley 1474 de 2011, con fundamento en los principios constitucionales de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, planificación e interdisciplinariedad; lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos, así como lo contemplado en las Leyes 84 de 1873 (Código Civil Colombiano) especialmente en el Título XXIX y Ley 9 de 1989, se realizan los presentes estudios previos, así:

1. DESCRIPCIÒN DE LA NECESIDAD.

El Municipio de Buriticá, en cumplimiento de los principios de planeación establecidos en la Ley 80 de 1993 y en armonía con los fines esenciales del Estado consagrados en el artículo 2 de la Constitución Política, ha identificado la necesidad de destinar un bien inmueble denominado LOCAL 3 del PARQUE PRINCIPAL de propiedad municipal para la puesta en marcha del proyecto denominado Tienda Campesina de Buriticá, iniciativa construida a partir de un esquema de colaboración institucional con los campesinos del Municipio

La presente descripción técnica y jurídica de la necesidad analiza el contexto rural, la pertinencia del proyecto, la idoneidad del beneficiario, la coherencia con el Plan de Desarrollo Municipal y la conveniencia de utilizar la figura del comodato para la entrega del local comercial ubicado en el nuevo parque principal del municipio, con el propósito de consolidar un espacio permanentemente destinado al fortalecimiento de la economía campesina y a la promoción de canales de comercialización directa.

El municipio de Buriticá posee una estructura socioeconómica fuertemente vinculada al sector agropecuario, donde la pequeña producción agrícola cumple un papel determinante en la generación de ingresos, en la seguridad alimentaria del territorio y en la preservación de las tradiciones productivas campesinas.

A pesar de su importancia, los productores rurales enfrentan múltiples barreras estructurales derivadas de la ausencia de canales de comercialización estables, la alta intermediación, la baja capacidad de negociación en los mercados regionales, la poca visibilidad de sus productos, las dificultades logísticas para el transporte y la falta de infraestructura local destinada exclusivamente a promover la venta directa. Estas limitaciones repercuten en la pérdida de rentabilidad de la actividad agrícola y disminuyen los ingresos de las familias campesinas, afectando directamente la calidad de vida en las zonas rurales.

En este contexto, la identificación de estrategias que fortalezcan la comercialización campesina se convierte en un objetivo prioritario de la política pública municipal, especialmente bajo los lineamientos del Plan de Desarrollo 2024–2027, “Más desarrollo para Buriticá”, el cual establece como eje fundamental el impulso al desarrollo rural sostenible, el mejoramiento de las condiciones productivas del campesinado, la promoción de la asociatividad rural y la creación de infraestructuras que faciliten la comercialización de productos agropecuarios.

En desarrollo de estas metas, la administración municipal ha promovido el fortalecimiento organizativo de la población productora, logrando la formalización de la Asociación de Productores Buritiqueños – PROBURI, la cual surge como respuesta a la necesidad de contar con una figura jurídica que represente los intereses de los productores locales, administre proyectos productivos, gestione recursos y consolide un modelo de comercialización más justo y eficiente.

PROBURI se conforma mayoritariamente por productores que participan activamente en el Mercado Campesino de Buriticá, iniciativa periódica que ha permitido visibilizar la producción local y generar espacios de compra directa. No obstante, la periodicidad del mercado, la falta de un espacio físico estable y la inexistencia de un punto operativo permanente limitan la continuidad del proceso y restringen su capacidad para generar ingresos sostenibles. Por esta razón, la creación de un lugar fijo para la comercialización campesina se convierte en un requerimiento urgente y estructural para la Asociación y para los productores del municipio.

El proyecto Tienda Campesina de Buriticá surge como respuesta directa a esta necesidad. Se concibe como un espacio físico permanente, destinado exclusivamente a la exhibición, venta, transformación primaria y distribución de productos agrícolas y agroindustriales provenientes del municipio. A diferencia de los mercados ocasionales, la Tienda Campesina constituirá un canal de comercialización continuo, capaz de operar diariamente, mantener inventarios, garantizar la disponibilidad de productos locales, aumentar los ingresos de los productores y consolidar en el territorio una oferta agroalimentaria estable y competitiva.

La ubicación del local comercial en el nuevo parque principal reviste una importancia estratégica, pues garantiza un alto flujo de residentes y visitantes, facilita el acceso, promueve el reconocimiento comunitario del espacio y favorece la visibilidad del proyecto. Sin embargo, para que la Tienda Campesina pueda operar de manera idónea, es necesario adecuar el inmueble con infraestructura especializada, realizar mejoras, instalar mobiliario y dotarlo de los elementos requeridos para el manejo y exhibición de productos.

De acuerdo con la evaluación realizada por la UMATA, la Secretaría de Planeación y la administración municipal, la ausencia de un espacio físico propio limita la capacidad operativa de PROBURI, afectando procesos como almacenamiento temporal, gestión administrativa, reuniones de asociados, capacitaciones rurales, documentación para proyectos, trazabilidad comercial y articulación interinstitucional. La Tienda Campesina no solamente funcionará como punto de venta, sino como sede operativa, administrativa y logística de la Asociación, permitiendo mejorar la coordinación con la UMATA, el SENA, la Gobernación de Antioquia, la ADR y otras entidades que desarrollan programas de extensión rural y fortalecimiento productivo en el municipio.

Desde la perspectiva del impacto económico, la puesta en marcha de la Tienda Campesina permitirá reducir la intermediación, incrementar los ingresos directos de los productores, disminuir los costos logísticos asociados al transporte y almacenamiento, aumentar la frecuencia de venta, consolidar nuevos productos con valor agregado y fomentar la transformación agroindustrial a pequeña escala. Desde la dimensión social, se dignifica la labor campesina, se fortalece la identidad rural, se promueve el consumo responsable, se incluye a mujeres rurales y jóvenes productores, y se genera un espacio comunitario que fomenta la cohesión social y la participación ciudadana.

Desde el ámbito institucional, se fortalece la organización campesina, se mejora la gobernanza rural, se articula la inversión privada con proyectos de alto impacto social, se mejora la eficiencia de la función pública y se garantiza el uso adecuado del patrimonio estatal.

Finalmente, desde la perspectiva jurídica, el proyecto cumple con todos los requisitos establecidos por la normativa de contratación estatal, respeta los principios de la función administrativa, se articula con el Plan de Desarrollo Municipal y responde a una necesidad real, objetiva y verificada de la comunidad rural. Por todo lo anterior, se concluye que la entrega en comodato del local comercial propiedad del municipio a la Asociación PROBURI, con el apoyo financiero de la Fundación Zijin Colombia para su adecuación, constituye una acción necesaria, pertinente, legítima y de altísimo impacto para el desarrollo rural de Buriticá.

Su ejecución permitirá consolidar la Tienda Campesina como un espacio permanente de comercialización justa, mejoramiento de ingresos, fortalecimiento institucional y optimización del patrimonio público, cumpliendo de manera plena con los principios de legalidad, eficiencia, servicio a la comunidad e interés general que rigen la administración municipal.

SITUACION PRESENTADA DE NO SOLUCIONARSE EL PROBLEMA:

De no atenderse la necesidad identificada y no ponerse en marcha la Tienda Campesina mediante la entrega en comodato del local comercial a la Asociación PROBURI, el Municipio de Buriticá enfrentaría una serie de consecuencias negativas de carácter económico, social, institucional y comunitario que afectarían directamente a la población rural y, en general, al desarrollo del territorio. La ausencia de una solución estructural mantendría las barreras históricas que dificultan la comercialización campesina, profundizando problemáticas que ya han sido ampliamente diagnosticadas por la administración municipal y diversas entidades vinculadas al desarrollo rural.

En primer lugar, la falta de un espacio físico permanente destinado a la comercialización de productos agropecuarios perpetuaría los altos niveles de intermediación que afectan la economía campesina. Los productores seguirían dependiendo de compradores externos que imponen precios bajos en finca, generando márgenes de ganancia insuficientes y disminuyendo la capacidad de las familias rurales para sostener sus sistemas productivos. Sin la Tienda Campesina, los agricultores continuarían vendiendo sus cosechas en condiciones desfavorables, lo cual agravaría la vulnerabilidad económica, incrementaría la inestabilidad de sus ingresos y limitaría las posibilidades de inversión en sus unidades productivas.

En segundo lugar, la ausencia del proyecto impediría consolidar un canal de comercialización continuo y estable. Los Mercados Campesinos, aunque valiosos, no son suficientes para garantizar la venta regular de los productos; su carácter ocasional hace que los ingresos de los productores sean intermitentes. Sin un espacio permanente, la economía campesina permanecería sujeta a eventos esporádicos o a la buena voluntad de terceros, sin una estructura organizada que permita planear la producción, mejorar la logística o establecer relaciones comerciales duraderas. Esta discontinuidad profundizaría los problemas de sobreoferta temporal, pérdidas poscosecha y deterioro de productos, especialmente aquellos de alta perecibilidad.
Un tercer impacto de no resolverse esta necesidad es el debilitamiento organizativo de PROBURI. La Asociación, recientemente formalizada, se encuentra en una etapa crítica donde necesita un espacio físico para consolidar sus procesos administrativos, operativos y logísticos. La falta de un lugar de funcionamiento impediría el desarrollo de reuniones, asambleas, manejo de inventarios, gestión documental y articulación con entidades como UMATA, SENA, ADR y organizaciones aliadas.

Sin sede, PROBURI correría el riesgo de estancarse, perder capacidad de convocatoria y limitar severamente su potencial para gestionar proyectos productivos o representar adecuadamente a los campesinos del municipio. Esto afectaría no solo a sus integrantes sino al proceso de asociatividad rural que el municipio viene fortaleciendo.

Otro riesgo significativo radica en la pérdida de oportunidad frente al aporte de la Fundación Zijin Colombia. Los $80.000.000 que dicha institución ha destinado para la adecuación del local representan un recurso invaluable que permitiría transformar un espacio en desuso en una infraestructura digna, dotada y funcional. Si el proyecto no se ejecuta, esta inversión podría perderse, reorientarse hacia otros municipios o no ejecutarse. La no utilización de estos recursos implicaría para Buriticá la pérdida de una oportunidad estratégica de inversión social privada, lo cual impactaría negativamente la capacidad del territorio para atraer alianzas y apoyos de organizaciones externas.

De igual forma, mantener el local comercial sin uso continuaría representando un problema administrativo. Los bienes públicos ociosos tienden a deteriorarse, lo que genera costos de mantenimiento y eventualmente disminuye su valor. Al no destinar el inmueble a un proyecto de interés social, se incumple el principio de función social de la propiedad pública y se limita la eficiencia de la administración municipal. Un bien sin uso constituye una pérdida de oportunidades para la comunidad y un riesgo para la conservación del patrimonio.

En términos sociales, la falta de implementación de la Tienda Campesina impediría avanzar en procesos de dignificación del trabajo campesino. La economía rural seguiría siendo

invisibilizada dentro del mercado local y los productores continuarían sin un espacio propio que represente su labor, su identidad y su aporte al territorio. La no existencia de este espacio afecta la cohesión comunitaria, debilita la confianza en la institucionalidad y desincentiva la participación de jóvenes y mujeres rurales en iniciativas de emprendimiento y producción agroalimentaria.

Además, la inacción tendría consecuencias en la seguridad alimentaria local. La disminución de canales de comercialización desincentiva la producción agrícola, lo que podría llevar a una mayor dependencia de productos externos. Esto afectaría la disponibilidad de alimentos frescos y disminuiría la resiliencia alimentaria del municipio, especialmente en contextos de crisis económicas o fluctuaciones del mercado.

Desde un punto de vista institucional, la no solución del problema limitaría la capacidad de la Alcaldía para cumplir con las metas del Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027, especialmente las relacionadas con asociatividad rural, comercialización campesina y fortalecimiento del sector agropecuario. Esto generaría atrasos en indicadores estratégicos y podría influir negativamente en evaluaciones de desempeño y gestión pública.

Finalmente, dejar sin atender esta necesidad implicaría una pérdida de confianza por parte de los productores, aliados institucionales y organizaciones privadas como la Fundación Zijin Colombia, quienes esperan del Municipio una gestión articulada, coherente y comprometida con el desarrollo rural.

Por todo lo anterior, la no implementación del proyecto Tienda Campesina implicaría la continuidad de barreras históricas, pérdida de oportunidades estratégicas, debilitamiento institucional y afectaciones profundas al bienestar económico, social y productivo de la población campesina de Buriticá.

UBICACIÓN EN EL PLAN DE DESARROLLO “MAS DESARROLLO PARA BURITICA 2024 – 2027”

OPCIÓN 1
LINEA ESTRATEGICA 2: AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL
PROGRAMA: INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA Y COMERCIALIZACIÓN
INDICADOR:

- 1 centro de acopio construido
- 1 centro de acopio adecuado

OPCIÓN 2
LINEA ESTRATEGICA 2: AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL
PROGRAMA: INCLUSIÓN PRODUCTIVA DE PEQUEÑOS PRODUCTORES RURALES
INDICADOR:

- 200 productores beneficiados con acceso a maquinaria y equipo
- 200 productores agropecuarios apoyados
- 10 proyectos del sector agropecuario estructurados

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS, DE SER POSIBLE, O DE LO CONTRARIO CON EL TERCER NIVEL.

"ENTREGAR EN COMODATO UN LOCAL COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BURITICÁ (COMODANTE) A LA ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES CAMPESINOS BURITIQUEÑOS – PROBURI (COMODATARIOS), PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ORGANIZATIVAS, PRODUCTIVAS, ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES ORIENTADAS AL FORTALECIMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO DEL MUNICIPIO."

2.1. Alcance del Objeto Contractual

El Municipio de Buriticá, como comodante, otorgará a la Asociación de Productores PROBURI, como comodataria, el uso y goce gratuito del local comercial identificado en el inventario municipal, el cual será destinado exclusivamente al desarrollo de actividades agro-productivas, organizativas y logísticas que contribuyan al fortalecimiento de la economía campesina y al cumplimiento de los objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.

El alcance incluye:

1. La entrega física del inmueble mediante acta formal.
2. La autorización de uso exclusivo para actividades misionales de PROBURI.
3. La obligación de la Asociación de conservar y mantener el inmueble en buen estado.
4. La prohibición de subarrendamiento o cesión del espacio sin autorización previa del Municipio.
5. La restitución del inmueble deberá realizarse en las mismas condiciones en que fue entregado, al finalizar la vigencia del comodato.

2.2. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas - UNSPSC

Luego de analizado el documento que consagra los Códigos Estándar de Productos Servicios de naciones Unidad –UNSPSC- y el Manual para la Codificación de Bienes y Servicios, expedido por Colombia Compra eficiente, se ha establecido que el objeto del contrato del presente proceso de selección se identifica así:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	DESCRIPCIÓN
95121511	Edificios y estructuras públicas - parque
80131500	Arrendamiento y alquiler de propiedades o edificios

3. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS

Especificaciones:

ITEM	DESCRIPCION DEL PRODUCTO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
1	Local comercial de 20,7 mts. de área, ubicado en el Parque Principal del Municipio de Buriticá (VER MAPA ANEXO) LOCAL DENOMINADO, SEGÚN RESOLUCIÓN 083 DE 2026 Y ACTA DE BIENES “LOCAL 3”	1	0	0

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. Obligaciones del Municipio de Buriticá (Comodante):

1. Realizar la entrega del inmueble mediante acta formal donde se consignen las condiciones físicas, inventario y estado de conservación.
2. Garantizar que el inmueble es de propiedad pública, está libre de ocupaciones indebidas y se encuentra disponible para el comodato.
3. Permitir el uso del local durante la vigencia del comodato, siempre que se utilice conforme a su destinación.
4. Realizar seguimiento al uso adecuado del inmueble.
5. Efectuar visitas de verificación cuando lo considere necesario.
6. Solicitar informes a PROBURI sobre el estado del bien y su uso institucional.
7. Velar por la protección del patrimonio público, ordenando la terminación del comodato si se evidencia uso indebido.
8. Solicitar la restitución del inmueble al finalizar la vigencia o cuando se configure una causal prevista en el contrato.

4.2. Obligaciones de PROBURI (Comodatario):

1. Usar el inmueble exclusivamente para el desarrollo de actividades misionales ligadas al fortalecimiento productivo, comercial y organizativo del sector agropecuario.
2. Conservar el bien en buen estado, realizando mantenimientos preventivos y reparaciones menores que sean necesarias por el uso normal.
3. No realizar modificaciones estructurales sin autorización previa y escrita del Municipio.
4. Responder por los daños ocasionados por uso indebido o negligencia.
5. Asumir los servicios públicos que se generen durante la vigencia del comodato (si aplica).
6. Permitir visitas de supervisión por parte del Municipio.
7. Mantener el local limpio, ordenado y en condiciones adecuadas para su operación.
8. No ceder, subarrendar o prestar el inmueble a terceros sin autorización oficial.
9. Restituir el inmueble en el estado en que lo recibió, salvo deterioro normal por uso legítimo.
10. Informar de manera inmediata al Municipio cualquier daño, afectación o situación que comprometa la integridad del inmueble.
11. Cumplir las normas de uso de bienes públicos, protección del patrimonio estatal y

disposiciones del contrato.

12. Asumir, por cuenta propia, los gastos relativos a mantenimientos del inmueble, servicios públicos u otros requeridos a cargo del comodatario y que no sean especificados en este contrato.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN.

Valor Estimado Del Contrato

De conformidad con lo establecido en el Código Civil (Ley 84 de 1873) Civil y dada la naturaleza del presente contrato de Comodato el mismo es a título gratuito y, por lo tanto, no genera erogaciones económicas a cargo de ninguna de las partes.

Justificación

La Tienda Campesina se concibe como un espacio físico donde:

- los productores puedan vender directamente sus cosechas;
- se eliminen eslabones innecesarios en la cadena de comercialización;
- se garantice mejor margen de ganancia para el campesino;
- se ofrezcan productos frescos y de calidad a la comunidad;
- se fortalezca la soberanía y seguridad alimentaria del municipio;
- se genere un punto de encuentro entre productores y consumidores;
- se promueva el consumo responsable y la economía local;
- se visibilicen emprendimientos rurales, transformaciones y productos con valor agregado.

El análisis técnico realizado por la UMATA demuestra que el municipio requiere un canal permanente de comercialización que complemente y fortalezca los Mercados Campesinos realizados periódicamente en el parque principal.

Mientras los mercados ofrecen un espacio temporal de venta, la Tienda Campesina constituye:

- un punto estable;
- de operación diaria;
- administrado por la asociación campesina;
- con inventarios, logística y vitrinas permanentes;
- capaz de generar ingresos constantes a los productores.

Esta estructura asegura la sostenibilidad económica del proyecto y permite que la economía campesina trascienda la ocasionalidad de los mercados itinerantes para convertirse en un sistema comercial continuo.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL COMODATO

El plazo de duración del Comodato será de UN (1) año, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, previa acta de inicio e inventario de los bienes muebles.

Parágrafo: el mismo podrá ser renovado anualmente, previo acuerdo de las parte, antes del vencimiento del término.

6.1. FORMA DE PAGO

El presente contrato de comodato se desarrollará sin ningún tipo de contraprestación económica, toda vez que el mismo es a TÍTULO GRATUITO y por ello el Municipio de Buriticá no contrae obligación alguna por parte del comodatario del pago por el uso de los bienes objeto del contrato de comodato.

7. GASTOS.

Todos los gastos que se causen para el perfeccionamiento y legalización del objeto contractual derivado del presente proceso de selección serán de cuenta exclusiva del COMODATARIO.

7.1. RIESGOS:

Haciendo una valoración de los posibles riesgos derivados del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato; se determina que la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles se hará de la siguiente forma:

N.º	Riesgo Identificado	Tipo	Probabilidad	Impacto	Nivel	Asignación
1	Uso del inmueble para actividades no autorizadas	Operacional	Baja	Media	Bajo	Comodatario
2	Deterioro del inmueble por uso inadecuado	Operacional	Media	Media	Medio	Comodatario
3	Incumplimiento de obligaciones de mantenimiento	Operacional	Media	Media	Medio	Comodatario
4	Daños causados por terceros	Externo	Baja	Media	Bajo	Comodatario
5	Necesidad del Municipio de recuperar el inmueble	Administrativo	Media	Alta	Alto	Municipio
6	Alteraciones físicas no autorizadas	Operacional	Baja	Alta	Medio	Comodatario

ANEXO. MAPA LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS. PARQUE PRINCIPAL. MUNICIPIO DE BURITICÁ



EDWIN DE JESUS HIGUITA GOÉZ
Dirección de UMATA