

**SISTEMA DISTRITAL DE PLAZAS DE MERCADO**  
**INFORME FINAL DE EJECUCION CONTRATO 248 DE 2017**

**CONTRATISTA**

**ALVARO TURIZO MAESTRE**  
**C.C. 12.532.535 de Santa Marta**

**PERIODO DEL INFORME: (Mayo 19 de 2017 a Enero 08 de 2018)**

El presente informe de actividades tiene como objeto dar a conocer las gestiones adelantadas en actividades Administrativas, Operativas y de Cartera prestado al Sistema Distrital de Plazas de Mercado cuyo Objeto es la **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS A LA SUBDIRECCIÓN DE EMPRENDIMIENTO, SERVICIOS EMPRESARIALES Y COMERCIALIZACIÓN CON EL FIN DE MEJORAR LAS CONDICIONES ADMINISTRATIVAS, AMBIENTALES, DE CARTERA, COMERCIALES Y GENERALES DE LA PLAZA DE MERCADO ASIGNADA"** que están enmarcadas en los siguientes aspectos:

**ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

En primera instancia hay que manifestar que por designación de la Subdirectora de la SESEC y Supervisora del contrato y durante el desarrollo del mismo se me encomendó desde el inicio asumir las funciones de Profesional Responsable de las plazas de Mercado Los Luceros y La Concordia de donde me trasladaron a mediados del mes de Octubre del 2017, a la Plaza de mercado de Kennedy en las cuales se ejecutaron entre otras las siguientes actividades:

**GESTION DE CARTERA**

Como estrategia en el manejo de la cartera se ha apoyado las jornadas de recuperación y cobro persuasivo, conjuntamente con la abogada María Del Pilar Sánchez del área de cartera quien periódicamente visita las plazas de mercado y es un gran apoyo en la recuperación y la legalización de contratos vencidos, en que muchos comerciantes deben una o dos mensualidades y de esta forma pagan la totalidad, permitiendo así a solicitar la elaboración de nuevos contratos de uso y aprovechamiento económico.

Como alternativas y estrategias en el cobro efectivo y saneamiento de cartera teniendo en cuenta las metodologías y procedimientos establecidos de manera general para el Sistema Distrital de Plazas de Mercado, resaltamos los compromisos de la nueva administración del IPES, en determinar que los problemas en las plazas de mercado están marcados por la baja ocupación de los espacios comerciales, la ocupación indebida –Ocupación de Hecho- y la alta cartera en general.

Como resultado de la gestión de cobro desde las plazas asignadas, se han adelantado ante la SJC los trámites para el sellamiento de seis (6) locales en la plaza de mercado Los Luceros y de dieciséis (16) en la plaza de Kennedy.

## **PROGRAMA Y SANEAMIENTO BASICO**

Se apoyó en el seguimiento en los aspectos ambientales y sanitarios especialmente en las rutas selectivas en las plazas de mercado La Concordia y Kennedy, dado el volumen de residuos que generan mensualmente, procedimiento que permiten reducir el volumen de residuos generados y por lo tanto bajar los costos de aseo.

También se apoyó los diferentes servicios prestados en las tres plazas mencionadas por la Empresa ECO FLORA entre otros en el manejo y control de roedores y fumigación acorde al cronograma trazado por el área ambiental y sanitario de la SESEC. Últimamente dentro del contrato de mantenimiento en ejecución en las plazas de mercado distritales, especialmente en la plaza de Kennedy donde se prestó el servicio de lavado de seis (6) tanques de agua potable.

## **ASPECTOS DE INFRAESTRUCTURA**

Se acudió cuando se consideró necesario reportando la novedad y solicitando solución a la serie de problemas presentados sobre todo en la pasada ola invernal que se autorizaran los trabajos correctivos a la SDAE, tal fue el caso para la plaza de mercado La Concordia, que fue necesario ajustar rejas y techos a los contenedores.

Cabe resaltar, los treinta y seis (36) murales que hoy embellecen los contenedores y la importancia que ha tomado este sector, labor conjunta con otras entidades distritales como el IDRD, el IDPC, SDE y el apoyo que se les brindo desde el IPES.

De la misma manera en la plaza de mercado de Kennedy, se apoyó desde el inicio del contrato de mantenimiento con el Consorcio Mirralis, como a la interventoría y supervisión de los trabajos que hasta el 8 de enero del 2018 se ejecutaron, como son la impermeabilización de los techos y la adecuación de los cuatros (4) primeros locales para cocinas

Igualmente al consorcio Plataforma Los Luceros se le ha prestado apoyo y colaboración en los trabajos ejecutados en lo que tiene que ver con la Plaza de mercado en el cambio de las luminarias treinta y cuatro (34) en total y el destaponamiento en los baños públicos y la tubería de aguas residuales en las cocinas.

## **APLICACIÓN DE LA RESOLUCION No. 018 de 2017**

Dando alcance a esta obligación contractual, se le ha dado aplicación a la citada resolución con el envío de requerimientos por deuda en las obligaciones económicas con el IPES a seis (6) comerciantes de la Plaza Los Luceros-tres de ellas del área de comidas y al comerciante de muebles y colchones , solicitudes que están pendientes del acto administrativo para sellamiento.

Algo similar, sucede con la aplicación de la Resolución 021 de 2017 o Manual de Administración de cartera, y el compromiso de depurar la cartera de todas y cada una de las plazas de mercado asignadas, donde se contabilizaban algo más de obligaciones por depurar, permitiéndose así, contar con una cartera cierta.

## **GESTION DE FORTALECIMIENTO COMERCIAL**

16-

Dentro de las estrategias comerciales y por mutuo acuerdo con los comerciantes de la plaza de mercado La Concordia se implementó la realización de Promociones y Descuentos cada quince días, consistente en ofrecer combos de paquetes de Mil y Dos Mil pesos principalmente de verduras-los famosos picaditos-y algunas frutas de cosechas; por parte de las comerciantes de restaurante vendieron ese día los almuerzos corrientes a un precio cómodo de CINCO MIL QUINIENTOS (\$5.500) PESOS, especialmente para estudiantes universitarios en su mayoría, desafortunadamente ese día el paro de transportadores no favoreció la actividad, no hubo clases en la Universidad Externado de Colombia.

Sin embargo, fue una oportunidad de participación de otros comerciantes como el caso de la Asociación de Usuarios Campesinos de Cundinamarca-ADUC-con presencia de los municipios de Arbeláez, con oferta de Vino de Feijoa elaborado y embotellado en ese municipio, de Viotà con productos variados de macadamia y variedad de pan integral a base de quinua; panes rellenos de yacón y granola integral casera de Cogua.

Se apoyo el curso de inglés promovido por el SENA dictado a los comerciantes de la plaza de mercado La Concordia.

Igualmente en desarrollo del presente contrato se apoyo el curso de arte culinario dictado a quince (15) comerciantes de la plaza de mercado de Kennedy, quienes están preparados para el servicio que puedan prestar a la nueva plazoleta de comidas en la mencionada plaza.

Se vive una gran expectativa con el avance de las obras de remodelación y ampliación de la nueva plaza de mercado, así se siente en el entorno de la plaza, con una connotación especial que los comerciantes desde ya se preparen con una mentalidad comercial y de futuro así como se le está apostando a este gran proyecto por parte del gobierno distrital, de integrar a las tres plazas del centro de Bogotá dentro de la ruta turística, cultural y gastronómica, a la altura de otras plazas de mercado similares que funcionan en otras ciudades del mundo, caso de la Boquería y Santa Caterina en Barcelona, El Mercado de San Miguel en Madrid, por mencionar algunas.

Haciendo un resumen de lo observado y experimentado a través de más de cinco (5) años en el manejo de plazas tenemos que la función de administrar plazas de mercado se hace bajo cinco (5) estrategias así:

- 1.-Fortalecimiento a la Asociatividad, esto es reactivando los Comités de Desarrollo integral, en que se generen herramientas para la solución de conflictos presentado por la competencia desleal en muchos de los casos.
- 2.-Crear cultura empresarial en los comerciantes, que miren hacia adelante y no esperando que otro les dé la mano, para salir de la monotonía y no mirar que hace la competencia para mantenerse.
- 3.-Mejorar las estructuras actuales de las plazas mediante contratos de mantenimiento preventivo y correctivo que se le dé respuesta a las exigencias de las autoridades sanitarias y ambientales. Hay que resaltar en el nuevo contrato suscrito con el Consorcio Miralles para el caso de la plaza de mercado de Kennedy se aprobaron los trabajos más urgente tales como la impermeabilización de las terrazas

4.-Concebir como otro sistema de fortalecimiento en las plazas, la recuperación inminente la cartera, esto es valorar, implementar métodos estratégicos que haga del sistema de fortalecimiento sostenible, económicamente y socialmente rentable para el fin propuesto.

5.-Implementar el sistema de las denominadas APP, esto es mediante alianzas intersectoriales e institucionales que permita la ejecución de proyectos especiales entre otros.

6.-Que existan políticas públicas en torno a la presencia de indicadores con manejo empresarial, excelente administración en las finanzas y un buen servicio al cliente entre otras.

Cabe mencionar, que de acuerdo a los perfiles, los profesionales responsables de las plazas de mercado deben desarrollar planes de negocio en la plaza asignada, como se dijo anteriormente potencializar la asociatividad de los comerciantes en la perspectiva con la oferta campesina; atender solicitudes e inquietudes; realizar actividades administrativas, comerciales, financieras y jurídicas propias del SDPM.

Además de concurrir en la solución de problemas existentes de cartera vencida, supervisar los contratos de mantenimiento y la adecuación de la plaza asignada, teniendo en cuenta el grado de desocupación de los módulos comerciales y los negocios que funcionan en el entorno de sus plazas.

#### **OBSERVACIONES, SUGERENCIAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS PLAZAS DE MERCADO DISTRITALES LA CONCORDIA, LOS LUCEROS Y KENNEDY:**

- Cabe resaltar que los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivos, invertidos en la plaza La Concordia, no se cumplieron en su totalidad, tal vez por los recursos que se asignaron para el Sistema de plazas no alcanzaron para cubrir las series de trabajos que se ejecutaron. Tal como lo ha manifestado la actual administración del IPES, para el próximo contrato de mantenimiento los recursos presupuestales para estos temas son mayores, seleccionando algunas plazas que requieren estar en lo posible al máximo de presentación por su dinámica y ubicación que requiere buena inversión
- Teniendo en cuenta el problema de la redes hidrosanitaria que presenta la plaza de mercado Los Luceros en los locales de restaurantes y la idea de adecuar otros espacios para tal fin, no es posible toda vez que así fue diseñada la plaza y rediseñarla cuesta mucho. Lo mejor es reubicar los pocos comerciantes que están en otras plazas.

Atentamente

  
**ALVARO TURIZO MAESTRE**

