

SISTEMA DISTRITAL DE PLAZAS DE MERCADO
INFORME FINAL DE EJECUCION CONTRATO 048 DE 2018

CONTRATISTA

ALVARO TURIZO MAESTRE
C.C. 12.532.535 de Santa Marta

PERIODO DEL INFORME: (Enero 16 de 2018 a Agosto 15 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 Kennedy de donde me trasladaron en el mes de Febrero del 2018, a la Plaza de mercado de Santander en las cuales se ejecutaron entre otras las siguientes actividades:

GESTION DE CARTERA

Como estrategia en el manejo de la cartera se apoyó las jornadas de recaudo y recuperación, como también el cobro persuasivo, conjuntamente con la abogada María Del Pilar Sánchez del área de cartera quien desde febrero del año en curso, ha programado jornadas con el acompañamiento de una funcionaria de la tesorería del IPES principalmente en la plaza de mercado Santander, como estrategia 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 se aplicó 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 adelantó ante la SAF mediante el Radicado No.00110-817-003483 fechado el 23/05/2018 la solicitud de los Estados de cuentas para los trámites para el cerramiento de Treinta y seis (36) módulos en la plaza Santander, correspondientes a veintisiete (27) comerciantes

finalmente después de un estudio y análisis jurídico se conceptuó que el cerramiento no era viable, paso siguiente proceder a los trámites para restitución policivo de los módulos.

De igual manera, mediante radicados números 817-002696 del 27/04/2018 se solicitó ante la SJC el inicio del proceso policivo de restitución de dos (2) módulos y con radicado 817-002772 del 30/04/2018 también para dos (2) módulos hasta el momento los comerciantes no han sido notificado.

Por otra parte, se radicaron ante la SJC, con Radicado No.00110-817- 002493 del 24/04/2018 la solicitud para inicio de los trámites de restitución de cuatro (4) módulos de la plaza de mercado Los Luceros, hasta la fecha la información es que está pendiente para notificación y la diligencia por parte de los inspectores de Policía designados para estos fines.

PROGRAMA Y SANEAMIENTO BASICO

Se apoyó en el seguimiento en los aspectos ambientales y sanitarios trazados por el grupo transversal en las plazas de mercados Los Luceros y Santander, principalmente mediante las visitas periódicas programadas mensualmente, en las cuales se le hacía seguimiento a la aplicación del Plan de Saneamiento Básico Ambiental-PSBA- y las jornadas de aseo integral parte de la Ingeniera Ambiental Tatiana Avilés.

También se apoyó los diferentes servicios prestados en las 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 con el Consorcio Miralles el pasado once (11) de julio en la plaza Santander se prestó el servicio de lavado de seis (6) tanques de agua potable.

De la misma manera, se respondió, las solicitudes hechas por el equipo ambiental de la SESEC en la selección de residuos orgánicos con destino al Jardín Botánico José Celestino Mutis.

ASPECTOS DE INFRAESTRUCTURA

Se acudió cuando se consideró necesario reportando las novedades y solicitando solución a la serie de problemas presentados sobre todo con las canales internas en la parte norte de la zona de parqueadero y el piso con que actualmente cuenta en las entradas principales que no son los más apropiados.

No se definió por parte de la Ing. Ruth Nidia Pinto delegada de la SESEC el visto bueno y la autorización para las mejoras de los locales cuya negocio es la venta de pollos-, para dar respuesta a los requerimientos de la SDS que le fijaron como fecha límite para adecuar los locales el día diecisiete (17) de agosto/2018.

Igualmente al consorcio Plataforma Los Luceros contratados por la SDDE se le prestó 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 mayor problema que presentaba la plaza con los trabajos de destaponamiento de la tubería de aguas

residuales e instalación diez (10) trampas de grasas para igual número de cocinas y cafeterías en la Plazoleta de comidas.

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 de las obligaciones económicas con el IPES a cuatro (4) comerciantes de la Plaza Los Luceros-dos de ellas del área de cocinas y con el comerciante cuya venta es la de muebles y colchones se logró que firmara un Acuerdo de pago, pagando la primera cuota de los pactado, las cuatro (4) comerciantes están pendientes de la diligencia de restitución de los módulos.

Algo similar, sucede con la aplicación de la Resolución 021 de 2017 o Manual de Administración de cartera, con respecto al compromiso de depurar la cartera de todas y cada una de las plazas de mercado asignadas, donde se contabilizaban algo más de ciento treinta y nueve (139) obligaciones por depurar caso Los Luceros, donde se trabajó sobre estos temas con la funcionaria María Jimena Otalora entregando la totalidad de las carpetas para depurar, con Santander se depuraron nueve (9) obligaciones.

GESTION DE FORTALECIMIENTO COMERCIAL

Dentro de las estrategias comerciales y por mutuo acuerdo con los comerciantes de la plaza de mercado Santander 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 en cosechas.

Cabe resaltar, que esta idea no fue acogida por la mayoría de los comerciantes, se nota la falta de interés en que sus negocios crezcan y por ende la plaza que genera 145 empleos.

Se apoyó el curso de Marchendising dictado por un instructor del SENA a los comerciantes de la plaza de mercado Santander.

Igualmente en desarrollo del presente contrato se apoyó el curso de arte culinario dictado a quince (15) comerciantes de la plaza de mercado de Kennedy, quienes están hoy día prestando sus servicios en la nueva plazoleta de comidas curso finalizado a mediados del mes de enero del año en curso.

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.

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.

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 LOS LUCEROS Y SANTANDER:

- Cabe mencionar que los trabajos de adecuación, en la plaza Santander, no se iniciaron, tal como se prometieron a comienzos del año dado que los recursos que se asignaron para el Sistema de plazas no alcanzaron para iniciar el área de Fruver. 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 requieren grandes inversiones caso la de Santander que se perfila por su ubicación cercana al proyecto Metro unida a los grandes proyectos de vivienda que se están construyendo amerita recuperarla, con una buena plazoleta de comidas que compita con calidad y precios con los asaderos establecidos desde hace muchos años en el entorno de la plaza.
- Es de mencionar, que los problemas de la redes hidrosanitarias que presentaba la plaza de mercado Los Luceros en los locales de restaurantes, con la instalación de diez (10) trampas de grasas y las lámparas luminarias quedaron resueltos. Identificados los problemas de cartera y los contratos vencidos llevan a restituir módulos que es más fácil mantenerlos cerrados y así entregar la plaza a la SDDE cuando lo consideren pertinentes y libre de problemas se hizo hasta lo imposible por mantenerla activa.
- Cabe resaltar, que los últimos dos (2) meses julio y agosto se observó la presencia de personas interesadas en ingresar como comerciantes a la PDM Santander, prueba de ello son los radicados ante el IPES de cinco (5) solicitudes de asignación de módulos que están disponibles, se les habló

de los proyectos para la plaza en un corto plazo. Igualmente se les entregó la relación de los documentos que deben allegar para los trámites y firma de los contratos de Uso. La mayoría buscan locales para restaurantes preferibles en la parte externa, por el horario nocturno de mayor movimiento después que se cierra la plaza. Todo esto, demuestra que la plaza cuenta con muchas ventajas y oportunidades en un corto plazo, por el potencial de negocios y la población flotante que a diario visita y hacen uso de los servicios de la plaza.

Desafortunadamente no podemos decir lo mismo, de la PDM Los Luceros.

Dentro de las gestiones adelantadas con la Alcaldía Local de Antonio Nariño está pendiente por realizar un día de mercado campesino, no se fijó fecha definitiva en razón que ésta depende de la entrega de las obras contratadas por la ALAA, en los barrios San Antonio y Ciudad Berna de los parques que van a inaugurar y uno de los temas centrales es llevar a estos barrios un día mercado campesino. De la misma manera, está pendiente la Feria de Servicios por parte de la Alcaldía Local de Antonio Nariño, programada para realizarla en la zona del parqueadero interno en la PDM Santander, no han fijado la fecha.

Atentamente



ALVARO TURIZO MAESTRE

