

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA LA SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA EN EL PROYECTO DENOMINADO PARQUE DE LOS ESTUDIANTES UBICADO EN LA CALLE 14 N° 27 - 31 BARRIO LOS ALAMOS

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015, que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las indicaciones dadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente mediante instructivo publicado en el SECOP, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira, se permite hacer el siguiente análisis del sector:

1. OBJETO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO

El Acuerdo municipal 078 de 2008 numeral 5.2.1. **ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO**, cuyo objetivo es:

“Vincular a las comunidades locales con el sostenimiento de los bienes de uso público de su entorno, a través de la apropiación social. Estos contratos se planean como el acuerdo escrito mediante el cual la comunidad organizada se compromete con el Municipio de Pereira a usar adecuadamente, administrar y mantener permanentemente un determinado Espacio Público local. La comunidad organizada administra sus propios espacios públicos, sin ninguna pretensión económica sobre los mismos, con el único ánimo de asegurar su sostenibilidad en beneficio de su colectividad.”

EL MUNICIPIO, autoriza a **EL CONTRATISTA**, para su uso y goce, la Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público, sin que tal entrega implique transferencia de dominio, ni derecho adquisitivo alguno para el mismo o la persona jurídica que representa, de las zonas de uso público localizadas en los planos aportados, correspondiente al **PARQUE DE LOS ESTUDIANTES** ubicado en la calle 14 N°27-31 Barrio Los Álamos , que tiene como fin generar un espacio de integración ciudadana con el desarrollo de actividades deportivas, recreativas y culturales que desarrollen el sentido de pertenencia de los habitantes de la comunidad por su entorno y territorio e incrementen su calidad de vida , Además con el fin de proteger, conservar, sostener divulgar el bien, debidamente aprobado por la **SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE PEREIRA**.



De conformidad con el numeral 5.2.1 del acuerdo 078 de 2008 el contrato no será objeto de ninguna pretensión económica, porque será la comunidad de manera organizada quien administre el espacio público, con el único ánimo de asegurar su sostenibilidad en beneficio de su colectividad.

2. PERSPECTIVA LEGAL

Para la ejecución del objeto se pretende contratar con la **SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA** identificada con Nit. 891.480.071-4, cuya representante legal es la señora **ANA MARÍA CUARTAS SALDARRIAGA** identificada con C.C No. 42138890, quien entregó los requisitos necesarios para contratar el uso y aprovechamiento económico del espacio público para la administración, mantenimiento del área de espacio público que comprende el **PARQUE DE LOS ESTUDIANTES** ubicado en la calle 14 N°27-31 Barrio Los Álamos con un área de responsabilidad de 1465 m², y la adecuación para **DOS MÓDULOS COMERCIALES DENOMINADOS "GÓNDOLAS"** según planos y proyecto de manejo presentados con el fin de proteger, conservar, sostener y divulgar el bien, para lo cual diligenció el formato de uso, aprovechamiento y sostenibilidad del espacio público en el cual se adjuntan los documentos de acuerdo con los requerimientos del numeral 5.2.1 **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO** del Acuerdo Municipal 078 de 2008 "POR EL CUAL SE CREA EL FONDO DE APROVECHAMIENTOS ECONÓMICOS DEL ESPACIO PÚBLICO Y SE ADOPTA EL REGLAMENTO DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ECONÓMICOS DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA" y el artículo primero del Decreto Municipal 890 de 2009 por medio del cual se reglamentan algunas disposiciones del acuerdo 078 de 2008.

3. PERSPECTIVA COMERCIAL

De acuerdo con la naturaleza del objeto contractual, el Municipio de Pereira a través de la Secretaría de Planeación Municipal y en virtud de la solicitud realizada, se pretende contratar con **LA SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA**, identificada con Nit. 891.480.071-4. Inscripción No: S0500377 del 16 de abril de 1997 renovada 14 de marzo de 2024 tal y como lo acredita el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Pereira (Risaralda), cuyo representante legal es la señora **ANA MARÍA CUARTAS SALDARRIAGA**, identificada con C.C No. 42.138.890, quien presentó propuesta técnica para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público en el **PARQUE DE LOS ESTUDIANTES** ubicado en la calle 14 N°27-31 Barrio Los Álamos, Y PARA LA ADECUACIÓN de dos locales comerciales denominados "GÓNDOLAS" para la oferta gastronómica y de servicios del sector, para lo cual resulta procedente vincular a esta persona jurídica, con la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del área de espacio público que comprende el **PARQUE DE LOS ESTUDIANTES**.

Bajo este contexto, se pretende vincular a las comunidades locales con el sostenimiento de los bienes de uso público de su entorno, a través de la apropiación social. Estos contratos se planean como el acuerdo escrito mediante el cual la comunidad organizada se compromete con el Municipio de Pereira a usar adecuadamente, administrar y mantener permanentemente un determinado Espacio Público local.

La comunidad organizada administra sus propios espacios públicos, sin ninguna pretensión económica sobre los mismos, con el único ánimo de asegurar su sostenibilidad en beneficio de su colectividad. La sostenibilidad de las zonas intervenidas con este instrumento se genera a través de: 1. La continuidad en las actividades participativas de uso adecuado y aprovechamiento del Espacio Público realizadas por la comunidad; 2. La generación de ingresos de estas actividades para reinversión en su entorno.

4. ANÁLISIS FINANCIERO Y TÉCNICO

La persona jurídica sin ánimo de lucro denominada **LA SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA**, identificada con Nit. 891.480.071-4, cuya representante legal es la señora **ANA MARÍA CUARTAS SALDARRIAGA** identificada con C.C No. 42138890, entregó los requisitos necesarios para contratar el uso y aprovechamiento económico del espacio público para la administración, mantenimiento del área de espacio público que comprende el **PARQUE DE LOS ESTUDIANTES** ubicado en la calle 14 N°27-31 Barrio Los Álamos con un área de responsabilidad de 1465 m², para realizar la modificación para la adecuación de **DOS MÓDULOS COMERCIALES DENOMINADOS "GÓNDOLAS" UBICADOS DENTRO DEL PARQUE** con el fin de obtener los recursos necesarios para su sostenimiento, teniendo en cuenta que, las góndolas proporcionan el ingreso necesario para cubrir los gastos y costos necesarios para proteger, conservar, sostener y divulgar el bien, lo cual ha sido de conocimiento expreso para la administración a través de la experiencia ya obtenida sobre el contrato de administración de los parques de la Circunvalar (Prometeo, la Julia y La Rebeca) por tratarse de espacio público clasificado como parques, teniendo en cuenta también, que el operador de estos, es también la **SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA**, sobre los cuales también se tiene como fuente de ingreso para su administración y mantenimiento, góndolas al interior de estos parques, las cuales generan financieramente, el recurso necesario para las actividades que se desarrollan, tendientes a que el municipio opere de forma efectiva para la comunidad estos espacios, lo cual se demuestra en el análisis técnico y financiero del proyecto, cuando es presentado a la secretaria de planeación, y evaluado a fondo en cada solicitud, lo que permite que se emita el concepto de viabilidad para quienes lo requieren: la Administración Municipal como contratante y el proponente como contratista.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, SU JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO

De conformidad con el numeral 5.2.1 del acuerdo 078 de 2008 el contrato no será objeto de ninguna pretensión económica, porque será **LA SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA** de manera organizada quien administre el espacio público, con el único ánimo de asegurar su sostenibilidad en beneficio de la comunidad, lo que se traduce en que, si bien es cierto, la **SOCIEDAD DE MEJORAS** percibe el ingreso generado por las góndolas, también es cierto que dicho ingreso es reinvertido en el mantenimiento del espacio público entregado en administración, lo que se convierte en una contraprestación entre las partes, dando lugar a la justificación para la administración municipal en relación con la entrega de dicho parque a la **SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA**.

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La naturaleza de las obligaciones a cargo de las partes y el plazo en que éstas deben cumplirse, no generan riesgos que puedan alterar el equilibrio económico del futuro contrato, distinto a los relacionados con la responsabilidad civil extracontractual que se ampararan con la correspondiente garantía, la cual consiste en constituir una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia o en cualquier otro mecanismo de cobertura según lo prescrito en el artículo 2.2.1.2.3.1.2. Del decreto 1082 de 2015, siempre que cumpla con los términos y condiciones previstos en esa norma y/o en la legislación vigente aplicable y que incluya los amparos establecidos en este numeral.

De conformidad con este estudio, para la presente contratación se exigirá el cubrimiento de los siguientes riesgos, con las garantías señaladas:

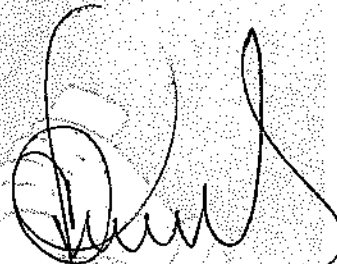
AMPARO	JUSTIFICACIÓN	MONTO	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, el pago de las multas, cláusula penal pecuniaria y las indemnizaciones a que hubiere lugar.	Será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del estimado del presupuesto del proyecto integral de manejo	Vigencia durante el término de ejecución del mismo y seis (6) meses más.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	Para garantizar la indemnización de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse a terceras personas o a los predios cuyo uso se autoriza, con ocasión de la realización de las actividades descritas en las solicitud y en el presente contrato	Se deberá constituir una póliza en una cuantía no inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes, a favor del Municipio de Pereira	Vigencia igual a la del contrato y seis (6) meses más.

ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS.


De conformidad con lo indicado en el punto anterior Análisis de riesgo y forma de mitigarlo, el contratista se obliga a garantizar el cumplimiento del objeto del contrato y las obligaciones inherentes a él, para lo cual previamente a la suscripción del acta de inicio debe constituir garantía de **CUMPLIMIENTO** equivalente al 20% del valor estimado del presupuesto del proyecto integral de manejo consagrado en el estudio previo, con una vigencia igual a la del contrato y seis (6) meses más, y **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**, deberá constituir una póliza en una cuantía no inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes, donde el **ASEGURADO** debe ser el **MUNICIPIO DE PEREIRA Y EL CONTRATISTA**, y el **BENEFICIARIO** debe ser **EL MUNICIPIO DE PEREIRA Y TERCEROS AFECTADOS**, por el término del contrato y seis (6) meses más. El contratista se compromete a mantener vigente la garantía.



JULIAN BUITRAGO ARANGO
Secretario de Planeación Municipal



OSCAR MAURICIO MARULANDA ARIAS
Subsecretario de Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Urbano

Proyectó y Elaboró: Yamile Rodríguez García / Contratista - Sub de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano 

Revisión jurídica: Maritza Jiménez Ocampo / Abogada Contratista - Sub de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano 