



ESTUDIOS PREVIOS



MODALIDAD DE SELECCIÓN REGIMEN ESPECIAL CON OFERTA Nro. 0002 de 2026.

OBJETO DEL PROCESO: “CONVENIO POR EL CUAL SE ENTREGAN FUNCIONES ADMINISTRATIVAS A UN PARTICULAR PARA EL USO, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, OPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL BIEN DE USO PÚBLICO PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BELLO”.


CARMEN CECILIA ESCOBAR DAVID
Secretaria jurídica
Alcaldía de Bello


WILLIAM DARIO MONTOYA CUARTAS
Secretario de Innovación y Desarrollo Económico
Alcaldía de Bello


CLARA INES SANCHEZ SEPULVEDA
Gerente de proyectos especiales
Alcaldía de Bello

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

Que el artículo 63 de la Constitución Política, determina que los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla, con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones.

Que conforme al artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, corresponde a los alcaldes ejercer la autoridad política, administrativa y legal dentro de su jurisdicción territorial. Igualmente, confiere al alcalde la función de reglamentar mediante decretos los asuntos del municipio y velar por la adecuada administración de los bienes públicos.

Que el artículo 674 del Código Civil, establece que son bienes de uso público aquellos cuyo "uso" pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos. En concordancia con ello, el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y artículo 2.2.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" señalan que los bienes destinados a plazas de mercado son bienes de uso público y, por tanto, integran el espacio público municipal, conforme el artículo 2.2.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015.

Que el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015 señalan que los bienes destinados a plazas de mercado son bienes de uso público e integran el espacio público municipal.

Que el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, establece las funciones de alcaldes municipales, respecto a las Plazas de Mercado:

- 17. plazas de mercado públicas: las administraciones municipales deberán fomentar e incentivar la inversión pública y privada, la asociación de usuarios y/o cualquier otra modalidad que permita el adecuado funcionamiento y prestación del servicio de abastecimiento de alimentos a la población que ofrecen las plazas de mercado públicas. lo anterior para el óptimo desarrollo desde el punto de vista sanitario, ambiental, económico y social de las mismas.” (negritas y cursiva).

Que el artículo 139 de la Ley 1801 de 2016 define el espacio público en estos términos:

“Artículo 139. Definición del espacio público. Es el conjunto de muebles e inmuebles públicos, bienes de uso público, bienes fiscales, áreas protegidas y de especial importancia ecológica y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de todas las personas en el territorio nacional.

Constituyen espacio público: el subsuelo, el espectro electromagnético, las áreas requeridas para la circulación peatonal, en bicicleta y vehicular; la recreación pública, activa o pasiva; las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías y aislamientos de las edificaciones, fuentes de agua, humedales, rondas de los cuerpos de agua, parques, PLAZAS, zonas verdes y similares; las instalaciones o redes de conducción de los servicios públicos básicos; las instalaciones y los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones; las obras de interés público y los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos, paisajísticos y artísticos; los terrenos necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales; los terrenos necesarios de bajamar, así como sus elementos vegetativos, arenas,

corales y bosques nativos, legalmente protegidos; la zona de seguridad y protección de la vía férrea; las estructuras de transporte masivo y, en general, todas las zonas existentes y debidamente afectadas por el interés colectivo manifiesto y conveniente y que constituyen, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo”.

Que, según el ordenamiento jurídico vigente, y la jurisprudencia del Consejo de Estado, ha calificado las Plazas de Mercado como bienes de uso público, y por tanto integran el espacio público del respectivo ente territorial, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.3.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que, en relación con lo anterior, el artículo 2.2.3.3.3 del Decreto 1077 de 2015 permite a los municipios contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público, siempre y cuando se garantice su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito por parte de la ciudadanía.

Que el numeral 4º del artículo 2 de la Ley 2079 de 2021 “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat” determina dentro de su objeto: “Promover la adopción de esquemas de aprovechamiento económico del espacio público por parte de las entidades territoriales que garanticen su recuperación y sostenibilidad económica.”

Que la Ley 2079 de 2021, la cual modificó el artículo 7º de la Ley 9ª de 1989, establece en el artículo 40 que:

“Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998”. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.

En consecuencia, establece la competencia de los alcaldes, que mediante decreto "reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público (...)", pudiendo, asimismo, dentro de esta facultad, entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Ello en concordancia con los artículos 2.2.3.3.3 y 2.2.3.3.4 del Decreto 1077 de 2015.

Que el Decreto Nacional 1504 de 1998 “Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial”, prescribe

Artículo 18. Los municipios y distritos podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio o distrito del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 19. En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, los municipios y distritos podrán autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

Que el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 establece que:

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración.

Que la Ley 2079 de 2021, la cual modificó el artículo 7º de la Ley 9ª de 1989, establece en el artículo 40 que:

“Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998”.

como fundamento los artículos 18 y 19 del Decreto 1504 de 1998, en los cuales, en desarrollo de los artículos 5, 6 y 7 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 11, 12 y 13 de la Ley 388 de 1997 (...) Los artículos (...) prevén la posibilidad de que se suscriban contratos que tengan por objeto la entrega del uso del espacio público, con la finalidad de que en el mismo se puedan ejercer actividades de aprovechamiento económico.

Que la Corte Constitucional en Sentencia C-866/99 sostuvo que:

“En lo concerniente a la frase cuyo plazo de ejecución será de cinco (5) años, la cual subsiste en el ordenamiento jurídico con posterioridad a la mencionada Sentencia C-702 de 1999, la Corte debe precisar que una vez retirada del ordenamiento jurídico la expresión prorrogables, la norma señala actualmente como término legal de cualquier convenio de atribución de funciones a particulares el de cinco años; sin embargo, la recta interpretación de esta norma, según la naturaleza de las cosas y el principio hermenéutico del efecto útil de las disposiciones, lleva a concluir que este es un plazo máximo de duración del respectivo convenio, pues otra cosa haría imposible la celebración del mismo en aquellos casos en los cuales la naturaleza de la función implica su realización en un plazo menor”.

Que el Acuerdo 033 de 2009, por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial - POT del Municipio de Bello, reconoce las plazas de mercado como equipamientos del sistema urbano, de carácter dotacional y funcionalidad colectiva, esenciales para el abastecimiento, el empleo y la dinamización económica.

Que el artículo 225 del POT del Municipio de Bello, señala las Zonas Dotacionales e Institucionales (ZDI) como aquellas que albergan equipamientos públicos y privados de servicios colectivos, entre los que se encuentran las plazas de mercado.

Que el artículo 54 del mismo acuerdo reconoce los equipamientos de bienestar social como espacios destinados a satisfacer necesidades básicas de la comunidad, como el abastecimiento alimentario.

Que entre los bienes que hacen parte del acervo de activos fijos inmobiliarios bajo responsabilidad del Municipio de Bello y sobre los que se deben dirigir y evaluar los planes, instrumentos, metodologías y herramientas que permitan su correcta administración, se encuentran la Plaza de Mercado denominada José María Córdova, la cual se inauguró en 1947 y representa uno de los hitos arquitectónicos y sociales más importantes. Su creación respondió a la necesidad de organizar el comercio local, que hasta mediados del siglo XX se desarrollaba de manera dispersa en las calles principales del municipio. La administración de la época impulsó la construcción de un espacio centralizado que garantizara condiciones adecuadas para el abastecimiento de alimentos y productos de primera necesidad para la comunidad.

Que durante las décadas de 1950 y 1960, la plaza se convirtió en punto estratégico para la economía local.

Que, en el año 2009, el señor Efrén de Jesús Henao Henao promovió acción popular contra el Municipio de Bello, con el propósito de obtener la protección de los derechos colectivos relacionados con la seguridad, la salubridad pública y la prevención de desastres técnicamente previsibles. Lo anterior, al considerar que existía una amenaza para la vida y la salud de las personas derivada del deterioro estructural del techo del inmueble donde funcionaba la plaza de mercado municipal.

Que la actuación judicial fue tramitada ante el Juzgado Dieciocho Administrativo del Circuito de Medellín, bajo el radicado 050012331018200900340, despacho que, luego de surtido el correspondiente debate procesal, profirió la Sentencia No. 19 del 24 de marzo de 2011, mediante la cual dispuso, con el fin de prevenir riesgos previsibles, lo siguiente:

SEGUNDO: ORDENAR al MUNICIPIO DE BELLO se sirva realizar las acciones tendientes a evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro y/o amenaza que sobre los citados derechos colectivos se cierne, realizando la adecuación de las instalaciones físicas de la plaza de mercado del municipio de Bello, en lo que a las reparaciones del techo se refiere, las cuales harán extensivas a los cables de conducción de energía. Para el inicio de las obras de reparación se concede un plazo de 30 días, contados a partir de la notificación de la presente decisión.

Que esta entidad desplegó las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a la orden judicial impartida, realizando los esfuerzos correspondientes dentro del ámbito de sus competencias. No obstante, lo anterior, mediante auto del 2 de noviembre de 2018, el Despacho Judicial dispuso la apertura de incidente de desacato.

Que, en el marco de dicho incidente, la entidad logró acreditar, con fundamento en la prueba documental, testimonial y en los informes técnicos allegados al proceso, la imposibilidad de ejecutar cualquier intervención o reforzamiento estructural, debiéndose proceder con la demolición total del inmueble.

Que, en virtud de lo anterior, el Despacho Judicial, mediante Auto No. 81 del 6 de junio de 2019, resolvió no sancionar por desacato y:

(...)

SEGUNDO: REQUERIR a la administración municipal, para que dentro de un plazo perentorio de seis (06) meses, dé cumplimiento al fallo de la acción popular, teniendo en cuenta los informe técnicos realizados, continúe con el proceso de compensaciones a los comerciantes incluidos en el censo realizado y concluya el mismo para el desalojo de la plaza de mercado, teniendo en cuenta la inminencia de un desastre y dar una solución definitiva a la problemática de la plaza de mercado del Municipio de Bello.

Que, en cumplimiento de una de las órdenes impartidas en el numeral segundo del auto referido, esta entidad expidió la Resolución No. 202100002029 del 20 de mayo de 2021, mediante la cual se dispuso el cierre del censo de los comerciantes que ocupaban la plaza de mercado; se reglamentó la metodología aplicable para el pago de compensaciones económicas a su favor; se definieron las distintas alternativas conforme a los sistemas diseñados para tal fin; y se establecieron los parámetros para la reubicación de los mismos en los módulos temporales dispuestos por la administración municipal, para garantizar la continuidad en el desarrollo de la actividad mercantil.

Que en el marco de los diferentes acuerdos a los que se llegó con los comerciales, tal como consta en el precitado acto administrativo, se emprendió el proyecto de construcción de la nueva infraestructura de la Plaza de Mercado Pública.

Que hoy en día, la plaza continúa siendo un referente histórico, constituyendo un punto vital para el abastecimiento, manteniendo su esencia tradicional mientras avanza hacia procesos de modernización y fortalecimiento institucional, por lo que se hace necesario establecer un modelo normativo claro, eficiente y sostenible que regule la administración, uso, operación y conservación de la Plaza de Mercado Pública, de forma que se garantice su función social, su integración al sistema económico y urbano municipal, su aprovechamiento adecuado y la protección del interés general.

Que el Decreto municipal 202504000231 de 2025 adecuó la Estructura de la Administración Municipal y definió las funciones de sus dependencias y secretarías y se dictaron otras disposiciones.

Que en el artículo 20, dicho decreto determinó que la Secretaría General es una dependencia del nivel central, que tiene como parte de sus responsabilidades, administrar los bienes inmuebles de propiedad del municipio, garantizando su adecuada asegurabilidad; con el fin de contribuir a la eficiencia y al adecuado funcionamiento de la entidad.

Que en el artículo 72, dicho decreto determinó que la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico es una dependencia del nivel central, que tiene como parte de sus responsabilidades, impulsar el desarrollo económico local, dinámico, competitivo y sostenible, a través de la promoción de la innovación, la ciencia y la tecnología, el fortalecimiento del tejido empresarial y emprendedor, y la generación de empleo digno; propiciando la articulación de alianzas de cooperación público-privada y la proyección del municipio en escenarios de internacionalización.

Que con el propósito de orientar las acciones dirigidas a asegurar una adecuada administración, uso y mantenimiento sobre los bienes pertenecientes al Municipio de Bello, resulta indispensable adoptar un modelo aplicable a la Plaza de Mercado Pública lo cual implica (1) definir su estructura funcional y operativa, (2) precisar los mecanismos contractuales que vinculan al Municipio con las entidades responsables de su operación y (3) establecer directrices que ordenen la interacción entre los comerciantes que desarrollan actividades en dicho espacio y el operador del inmueble. Todo lo anterior orientado a garantizar la sostenibilidad económica, social y administrativa del equipamiento, así como su coherencia con las políticas públicas locales en materia de desarrollo económico, seguridad alimentaria, cultura ciudadana y uso adecuado del espacio público.

Que conforme al artículo 362 de la Constitución Política de Colombia, los bienes y rentas de las entidades territoriales les pertenecen, y por tanto les corresponde su reglamentación, administración y control; y en particular, conforme lo dispuesto en el numeral 17, literal d) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, le compete al alcalde municipal fomentar e incentivar la inversión pública y privada, la asociación de usuarios y/o cualquier otra modalidad que permita el adecuado funcionamiento y la prestación del servicio de abastecimiento de alimentos a la población que ofrece la Plaza de Mercado Pública, para garantizar su desarrollo óptimo desde los puntos de vista sanitario, ambiental, económico y social.

Que la Administración Municipal de Bello ha identificado la necesidad de reglamentar el uso, administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público relacionados con la Plaza de Mercado, estableciendo con claridad aspectos como: la duración de los contratos, las obligaciones de conservación del bien, la determinación de una contraprestación adecuada conforme al uso y necesidades sociales, las condiciones contractuales con los comerciantes, la cláusula de reversión o devolución del bien inmueble, los mecanismos de revisión periódica sobre el uso del bien y demás aspectos conexos.

Que, en este sentido, son principios de la gestión de las Plazas de Mercado: i) Función social del bien público; ii) Aprovechamiento sostenible; iii) Participación comunitaria; iv) Formalización económica; v) Equidad territorial; vi) contratación estatal sostenible.

Así las cosas, existe un claro soporte normativo competencial en la Constitución Política y la Ley 2079 de 2021, adaptado a la naturaleza de los bienes y la obligación de una gestión eficiente, en el marco de la cual es indispensable y eminentemente necesario, que se reglamente y defina un modelo de gestión para el uso, administración, conservación y aprovechamiento de la Plaza de Mercado Pública del Municipio de Bello. En igual sentido, de la revisión físico técnica de las instalaciones de estas grandes superficies, el Municipio evidenció la necesidad de formulación de una serie de planes, mecanismos y estrategias para la sectorización, regularización y manejo de la infraestructura de las Plazas de Mercado, de manera que, con la debida identificación de sus instalaciones y diferentes espacios que las conforman, se optimice, modernice y facilite la administración, al mismo tiempo que se da cumplimiento de la normativa vigente para establecimientos abiertos al público, la seguridad y salud en el trabajo -SST.

Que, una vez cerrado el período de publicación y participación ciudadana, la Administración Municipal de Bello procedió a la sistematización, análisis y valoración técnica y jurídica de las observaciones recibidas, las cuales fueron evaluadas por las dependencias competentes conforme a sus competencias misionales. Como resultado de dicho análisis, se incorporaron al texto del proyecto de decreto aquellas observaciones que resultaban pertinentes, viables y acordes con el marco normativo vigente, dejando constancia de las respuestas emitidas a cada una de ellas, en cumplimiento del principio de responsabilidad institucional y de la obligación de motivación administrativa, conforme lo establece el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011.

Que el Decreto Municipal Nro. 202304000623 del 22 de noviembre de 2023, reglamentó el aprovechamiento económico del espacio público y lo define como el desarrollo de actividades con fines económicos o lucrativos, por los particulares que obtienen una previa autorización o licencia de ocupación a cambio de una retribución económica, contraprestación o precio público.

Que mediante Convenio Interadministrativo 4600018671 DE 2025 con fecha 07 de Noviembre de 2025, entre el Departamento de Antioquia y el Municipio de Bello para: Aunar esfuerzos financieros, administrativos y logísticos para la puesta en marcha de la Plaza de Mercado del Municipio de Bello, con el fin de contribuir al fortalecimiento de las unidades productivas y económicas de los mercados públicos de Antioquia.

Que el decreto marco de gestión N° 202604000140 “por medio del cual se establece un modelo de gestión y se dictan las reglas generales para el uso, administración, mantenimiento, operación y aprovechamiento económico del bien de uso público plaza de mercado pública del municipio de bello”.

Que el Decreto N° 2026040001190 “por medio del cual reglamenta el procedimiento y los requisitos para la entrega a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de la plaza de mercado en el marco de la ley 2079 de 2021 y el capítulo xvi de la ley 489 de 1998”

La Plaza de Mercado José María Córdova, inaugurada en 1947, representa uno de los hitos arquitectónicos y sociales más importantes del municipio de Bello. Su creación respondió a la necesidad de organizar el comercio local, que hasta mediados del siglo XX se desarrollaba de manera dispersa en las calles principales del municipio. La administración de la época impulsó la construcción de un espacio centralizado que garantizara condiciones adecuadas para el abastecimiento de alimentos y productos de primera necesidad para la comunidad.

Durante las décadas de 1950 y 1960, la plaza se convirtió en un epicentro de la vida económica bellanita. Allí confluían campesinos provenientes de veredas y municipios cercanos, quienes llevaban sus productos agrícolas para la venta directa. Este intercambio fortaleció las dinámicas rurales y urbanas, consolidando a la plaza como un punto estratégico para la economía local.

Su nombre rinde homenaje al prócer José María Córdova, símbolo de identidad y orgullo regional. La infraestructura, que inicialmente contaba con áreas básicas para almacenamiento, pesaje y venta, fue ampliándose con el paso de los años para responder al crecimiento poblacional de Bello y a las nuevas necesidades comerciales.

A lo largo del tiempo, la plaza de mercado ha sido escenario de tradiciones populares, encuentros comunitarios y prácticas culturales que han acompañado el desarrollo social del municipio. Además, ha sido un espacio clave para la conservación de oficios tradicionales y para la promoción del comercio local como elemento esencial de la vida cotidiana de los bellanitas.

Las Plazas de Mercado más allá de cumplir un papel cultural dada su importancia histórica en una región o localidad, son consideradas equipamientos cuya función principal es unir la actividad económica, comercial y de abastecimiento con el componente de transformación, puesto que estas intervienen para cambiar el uso y la dinámica espacial, económica y social del espacio público urbano, sin contar el impacto positivo que se genera a nivel rural siendo las principales fuentes de abastecimiento del espacio en consideración.

Desde un aspecto conceptual, el inmueble denominado Plaza de Mercado funciona como un catalizador económico y social, donde la sinergia no solo rige para el área delimitada sino que traspasa hacia todo el territorio del cual hace parte, de allí surgen estrategias y planes que brindan solución a necesidades primarias que posee la comunidad en general, acelera los procesos que permiten que las economías de incontables hogares crezcan incluyendo el área rural, es la fuente de ingresos primaria de un grupo numeroso de comerciantes que día tras día se esfuerzan por obtener su sustento y el de sus familias e impacta espacial y urbanísticamente el sector donde se encuentra ubicada.

La Plaza de Mercado del Municipio de Bello tiene su origen alrededor de 1940, la necesidad de un centro de abastecimiento diferente al parque principal de la ciudad fue una necesidad que, en colaboración entre la administración municipal de la época y un particular, se logró suplir. A partir de ese momento inició una parte importante de la historia de Bello, generaciones de familias han encontrado en la Plaza de Mercado de Bello su estilo de vida, han desarrollado sus negocios y los han mantenidos por décadas y en la actualidad no es de extrañar encontrar desde personas de la tercera edad hasta jóvenes laborando en busca de su sustento diario, además de las relaciones colaborativas que han surgido entre los mismos comerciantes ante las diferentes adversidades que por la naturaleza del inmueble son susceptibles de ocurrencia.

A pesar de los esfuerzos por mantener la Plaza de Mercado de Bello funcionando, una de las principales causas, según el informe presentado por el Politécnico Jaime Isaza Cadavid en marco del contrato 1031 de 2016, que ha hecho que el inmueble citado previamente entrara en decaimiento y vulneración son los incendios que ocurrieron allí en los años 1968, 1993, 1996 y el más reciente en 2015, atentando contra la vida e integridad de los comerciantes que realizan sus actividades económicas dentro del espacio, de los transeúntes que deben transitar por los alrededores y de la comunidad en general que accede a la Plaza de Mercado a surtirse de los elementos necesarios para su cotidianidad y que encuentran con facilidad en aquel lugar.

Dicha decadencia y vulnerabilidad, que se traduce en riesgo inminente de colapso y que está soportada en los informes presentados por la Universidad Nacional a través del Centro de Proyectos e Investigaciones Sísmicas - CPIS- “Mitigación del Riesgo en la Plaza de Mercado de Municipio de Bello” en octubre de 2015, la entidad académica concluye que en las condiciones (del momento) la Plaza de Mercado representa: un riesgo alto de incendio; un riesgo de colapso de la cubierta por su estado generalizado de deterioro; y además, no cumple con las especificaciones mínimas establecidas por las Normas colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente -NSR-10.

Frente a lo anterior, el CPIS recomienda a la Administración Municipal, en primera instancia, “reemplazar la Plaza de Mercado existente por una edificación nueva diseñada para satisfacer las necesidades actuales de abastecimiento minorista de toda la comunidad del Municipio de Bello y construida con base en especificaciones arquitectónicas, estructurales, eléctricas e hidrosanitarias que se ajusten al estado del arte de estas áreas del conocimiento y a las normativas vigentes correspondientes”.

Adicionalmente, la administración municipal atendiendo las recomendaciones de acuerdo a los estudios realizados por el Politécnico Jaime Isaza Cadavid y la Universidad Nacional “Evacuar la plaza de mercado lo más pronto posible, debido al riesgo inminente de colapso de elementos de mampostería y de cubierta y al riesgo inminente

de incendio, hasta tanto se reubique o reemplace”, conociendo el incidente de desacato en acción popular el cual resuelve; Llevar a cabo el desalojo de la plaza de mercado, teniendo en cuenta la inminencia de un desastre y dar una solución definitiva a la problemática de la plaza de mercado del municipio de Bello.

El municipio de Bello para dar una solución definitiva a esta problemática, se hizo necesario proceder con la demolición de la edificación existente ya que el proyecto de construcción de la Plaza de mercado del municipio de Bello se ejecuto en el lote donde se encontraba ubicada la antigua plaza.

Teniendo en cuenta lo anterior y enmarcado en la comprensión de los modelos de generación, administración y manejo de espacio público, se pretende brindar una oportunidad para no solamente amortiguar la necesidad de los comerciantes de continuar con sus actividades laborales, sino también de potencializar la economía, que mejore la calidad de vida de los habitantes y reduzca las tensiones sociales, esto, mediante la demolición de la antigua plaza de mercado que abrió paso a una nueva plaza de mercado y que a su vez contribuirá con el desarrollo urbanístico del municipio de Bello.

Con lo anterior, atendiendo también el análisis de impacto económico realizado por el Politécnico Jaime Isaza Cadavid en donde puntualiza; Parte del proceso tendiente a la recuperación del espacio público en relación con el espacio que actualmente ocupa la Plaza de Mercado de Bello, requiere: “seguir un proceso administrativo que garantice el debido proceso, el derecho de defensa y un trato digno de los ocupantes del espacio público y se debe prever planes de reubicación para aquellos comerciantes que demuestren que están amparados por el principio de confianza legítima, garantizando derechos fundamentales como la vida, la dignidad, el mínimo vital, la igualdad, el trabajo, entre otros”

Entendiéndose por espacio público “(...) el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes”, el cual se encuentra a su vez constituido por “(...) las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicas básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general , por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo” (Artículo 5 Ley 9 de 1989).

La Administración Municipal de Bello ha identificado la necesidad de reglamentar el uso, administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público relacionados con la Plaza de Mercado, estableciendo con claridad aspectos como: la duración de los contratos, las obligaciones de conservación del bien, la determinación de una contraprestación adecuada conforme al uso y necesidades sociales, las condiciones contractuales con los comerciantes, la cláusula de reversión o devolución del bien inmueble, los mecanismos de revisión periódica sobre el uso del bien y demás aspectos conexos.

El Municipio de Bello, en cumplimiento de los fines esenciales del Estado previstos en el artículo 2 de la Constitución Política, tiene el deber de garantizar la adecuada prestación de los servicios a su cargo, promover el desarrollo económico local, fortalecer la productividad regional y asegurar la correcta administración, conservación y aprovechamiento de los bienes de uso público destinados al servicio de la comunidad.

En este contexto, la Plaza de Mercado del municipio constituye un equipamiento público estratégico para el desarrollo económico, social, cultural y comercial del territorio, toda vez que representa un espacio fundamental para la comercialización de productos agropecuarios, el fortalecimiento de las cadenas de abastecimiento, la promoción del emprendimiento local y la dinamización de la economía popular y campesina.

Las plazas de mercado deben evolucionar hacia modelos modernos de gestión, innovación y sostenibilidad, convirtiéndose no solo en centros de comercio, sino también en espacios destinados al emprendimiento, la generación de valor agregado, la promoción turística y el fortalecimiento de las economías regionales.

Asimismo, se evidencia la necesidad de implementar mecanismos administrativos y operativos eficientes que permitan garantizar:

- La adecuada administración del equipamiento público.
- El mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura.
- La operación técnica y logística del establecimiento.
- La organización y regulación de los espacios comerciales.
- La sostenibilidad financiera del proyecto.
- El aprovechamiento económico ordenado y eficiente del bien público.
- La prestación adecuada de servicios complementarios y generales.
- La conservación del espacio público y las condiciones sanitarias y de seguridad.

El Municipio no cuenta actualmente con una estructura administrativa, técnica y operativa especializada que permita asumir de manera directa e integral todas las actividades requeridas para la administración eficiente de la Plaza de Mercado bajo los estándares de competitividad, sostenibilidad y modernización planteados en el modelo de negocio desarrollado para dicho proyecto.

En consecuencia, resulta necesario acudir a un esquema de colaboración con un particular especializado, mediante la entrega de funciones administrativas en los términos permitidos por el artículo 210 de la Constitución Política y la Ley 489 de 1998, con el fin de garantizar una gestión eficiente, técnica, autosostenible y orientada al interés general del equipamiento público.

La celebración del presente convenio permitirá:

- Optimizar la operación integral de la Plaza de Mercado.
- Garantizar la conservación y mantenimiento permanente del bien de uso público.
- Implementar modelos modernos de administración y comercialización.
- Incrementar la competitividad y sostenibilidad financiera del proyecto.
- Fortalecer las cadenas productivas agropecuarias y comerciales del municipio.
- Promover el turismo gastronómico, cultural y comercial.
- Generar mayores oportunidades de empleo, emprendimiento y desarrollo económico local.
- Garantizar mejores condiciones de salubridad, organización y seguridad para comerciantes y usuarios.

Igualmente, el aprovechamiento económico del bien público se proyecta como un mecanismo necesario para asegurar la autosostenibilidad financiera de la Plaza de Mercado, permitiendo la reinversión de recursos en mantenimiento, modernización, operación y fortalecimiento del equipamiento, sin que ello implique la pérdida de la naturaleza pública del bien ni la renuncia de las facultades de control, inspección y vigilancia por parte del Municipio.

Finalmente, la celebración del convenio encuentra sustento en los principios de la función administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, particularmente en los criterios de eficiencia, economía, coordinación, eficacia y responsabilidad, así como en las disposiciones contenidas en la Ley 80 de 1993, Ley 489 de 1998 y demás normas concordantes que habilitan la participación de particulares en el ejercicio de funciones administrativas bajo la dirección, supervisión y control de la entidad territorial.

La Plaza de Mercado constituye uno de los principales espacios de desarrollo económico, comercial y social del municipio, convirtiéndose en una fuente fundamental de generación de ingresos para numerosas familias que dependen directamente de las actividades comerciales desarrolladas en este entorno. Asimismo, representa un escenario estratégico para el abastecimiento alimentario, la economía popular y el fortalecimiento de dinámicas comerciales tradicionales que históricamente han contribuido al desarrollo económico local.

En atención a la importancia económica y social de este espacio, se adelantó un proceso integral de caracterización y acompañamiento dirigido a los comerciantes de la Plaza de Mercado, con el propósito de identificar las principales condiciones sociales, familiares, económicas y comerciales de la población vinculada a esta actividad económica, permitiendo reconocer necesidades prioritarias, factores de vulnerabilidad y oportunidades de fortalecimiento institucional.

El proceso desarrollado tuvo como finalidad recopilar información detallada sobre las condiciones de vida de los comerciantes, las dinámicas de funcionamiento de sus unidades productivas y las diferentes problemáticas que afectan la sostenibilidad económica de sus actividades comerciales. De igual manera, el ejercicio permitió fortalecer el acercamiento institucional con la población intervenida, generando espacios de acompañamiento, orientación y sensibilización frente a diferentes necesidades identificadas durante el desarrollo de las actividades.

Conforme a la información contenida en los anexos, soportes de caracterización, informes de avance y demás documentos revisados, durante la ejecución del proceso se logró realizar la caracterización aproximada de ciento veintisiete (127) comerciantes pertenecientes a diferentes sectores económicos presentes en la Plaza de Mercado.

La población caracterizada estuvo conformada por comerciantes dedicados a diferentes actividades económicas, entre ellas venta de frutas y verduras, productos alimenticios, productos perecederos, comercialización de artículos varios, preparación y venta de alimentos, pequeños emprendedores y comerciantes tradicionales que derivan su sustento económico de las actividades desarrolladas al interior de la Plaza de Mercado.

El proceso de caracterización permitió recopilar información relacionada con:

- Condiciones socioeconómicas de los comerciantes.
- Composición y condiciones familiares.
- Condiciones de vulnerabilidad social y económica.
- Tiempo de permanencia en la actividad comercial.
- Condiciones laborales y productivas.
- Necesidades de fortalecimiento empresarial.
- Requerimientos de acompañamiento institucional.
- Problemáticas sociales y económicas.
- Necesidades de capacitación y formación.
- Dificultades administrativas y organizacionales.
- Necesidades de fortalecimiento comercial.

Dentro de los principales resultados obtenidos durante el desarrollo del proceso se destacan:

- Caracterización aproximada de 127 comerciantes.
- Realización de visitas y jornadas de acercamiento institucional.
- Identificación de necesidades sociales, económicas y familiares.
- Recolección de información sobre las dinámicas comerciales y productivas.
- Identificación de factores de vulnerabilidad.
- Desarrollo de actividades de sensibilización y acompañamiento.
- Reconocimiento de necesidades de fortalecimiento organizacional y empresarial.
- Consolidación de información estratégica para futuras intervenciones institucionales.

Durante el desarrollo de las actividades se realizaron jornadas de acercamiento y visitas dirigidas a recopilar información directamente con los comerciantes, permitiendo conocer de manera más precisa las condiciones particulares de cada unidad productiva y las diferentes situaciones que impactan el desarrollo de sus actividades económicas.

Estas jornadas facilitaron el reconocimiento de problemáticas relacionadas con estabilidad económica, sostenibilidad de los negocios, acceso a procesos de fortalecimiento empresarial y necesidades de acompañamiento social y comunitario.

Asimismo, el proceso incluyó actividades de acompañamiento social y familiar orientadas a fortalecer aspectos relacionados con el bienestar de la población intervenida, promoviendo espacios de orientación y sensibilización frente a diferentes problemáticas identificadas durante las visitas realizadas.

El acompañamiento adelantado permitió evidenciar que parte de la población intervenida presenta condiciones de vulnerabilidad asociadas principalmente a la dependencia económica de las ventas diarias, dificultades para sostener sus unidades productivas y necesidad de fortalecer procesos organizacionales y administrativos que permitan mejorar la competitividad de sus actividades comerciales.

El análisis de la información recopilada permitió identificar diferentes problemáticas que afectan de manera directa las condiciones de estabilidad económica y social de los comerciantes de la Plaza de Mercado. Uno de los principales hallazgos evidenciados corresponde a las dificultades económicas presentes en múltiples unidades productivas, reflejadas en disminución de ingresos, inestabilidad económica y limitaciones para fortalecer o ampliar sus actividades comerciales.

Se evidenció además que un número importante de comerciantes depende exclusivamente de los ingresos generados diariamente en la Plaza de Mercado, situación que incrementa las condiciones de vulnerabilidad económica de sus núcleos familiares y limita sus posibilidades de crecimiento económico.

- De igual manera, la caracterización permitió identificar necesidades importantes de fortalecimiento empresarial y organizacional, relacionadas con:
- Falta de herramientas administrativas.
 - Debilidades en procesos organizacionales.
 - Necesidad de capacitación empresarial.
 - Falta de estrategias de comercialización.
 - Dificultades en procesos de formalización.
 - Necesidad de fortalecimiento en atención al cliente.
 - Debilidades en procesos administrativos y financieros.

Estos aspectos evidencian la necesidad de continuar implementando procesos de acompañamiento y fortalecimiento dirigidos a mejorar las capacidades comerciales, administrativas y organizacionales de los comerciantes.

- En el componente social y familiar también se identificaron situaciones que requieren atención y acompañamiento institucional permanente, especialmente relacionadas con:
- Inestabilidad económica familiar.
 - Dependencia de ingresos diarios.
 - Necesidad de fortalecimiento comunitario.
 - Necesidad de orientación institucional.
 - Dificultades para acceder a procesos de capacitación y fortalecimiento.
 - Necesidad de acompañamiento social y comunitario.

La información recopilada permitió además evidenciar que las dinámicas económicas presentadas en los últimos años generaron afectaciones importantes en la estabilidad de los comerciantes, especialmente en aspectos relacionados con disminución de ventas, sostenibilidad de los negocios y fortalecimiento de las actividades productivas.

En ese sentido, el proceso adelantado permitió reconocer la necesidad de implementar estrategias integrales orientadas a fortalecer la recuperación económica, promover el fortalecimiento empresarial y consolidar acciones institucionales dirigidas al acompañamiento social y económico de esta población.

El ejercicio de caracterización y acompañamiento realizado permitió consolidar información fundamental para comprender las dinámicas sociales y económicas presentes en la Plaza de Mercado, facilitando la identificación de necesidades prioritarias y permitiendo fortalecer el acercamiento institucional con los comerciantes.

Asimismo, las actividades desarrolladas contribuyeron al fortalecimiento del tejido social y económico, promoviendo espacios de participación, comunicación y articulación entre la Administración Municipal y la población intervenida.

El proceso permitió además generar un reconocimiento más amplio de las necesidades reales de los comerciantes y de las condiciones que actualmente afectan la sostenibilidad de las actividades económicas desarrolladas en la Plaza de Mercado.

La información obtenida evidencia la necesidad de continuar desarrollando estrategias integrales de fortalecimiento y acompañamiento orientadas a mejorar las condiciones económicas, sociales y organizacionales de la población intervenida.

De igual manera, se hace necesario continuar fortaleciendo procesos relacionados con:

- Capacitación empresarial y administrativa.
- Fortalecimiento de capacidades comerciales.
- Acompañamiento social y comunitario.
- Estrategias de recuperación económica.
- Fortalecimiento organizacional.
- Procesos de formalización.
- Estrategias de sostenibilidad productiva.
- Fortalecimiento del tejido social y económico.

El análisis integral realizado permite concluir que el proceso adelantado generó un impacto positivo en términos de acercamiento institucional, reconocimiento de necesidades y fortalecimiento de procesos de acompañamiento social y comercial dirigidos a los comerciantes de la Plaza de Mercado.

Igualmente, se evidenció que la Plaza de Mercado constituye un espacio estratégico para la economía local, debido a que representa una fuente importante de generación de ingresos y sostenimiento económico para numerosas familias que dependen directamente de las actividades comerciales desarrolladas en este entorno.

Finalmente, la caracterización aproximada de ciento veintisiete (127) comerciantes permitió consolidar información relevante para la formulación de estrategias orientadas al fortalecimiento económico, social y organizacional de esta población, evidenciando la necesidad de continuar implementando acciones institucionales que contribuyan al mejoramiento de las condiciones de vida de los comerciantes, al fortalecimiento de sus capacidades productivas y al desarrollo económico del municipio.

2. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO:

2.1 OBJETO.

“CONVENIO POR EL CUAL SE ENTREGAN FUNCIONES ADMINISTRATIVAS A UN PARTICULAR PARA EL USO, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, OPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL BIEN DE USO PÚBLICO PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BELLO”.

El OPERADOR seleccionado será responsable del uso, la administración, mantenimiento, operación y aprovechamiento económico del espacio público de la Plaza de Mercado del Municipio de Bello, conforme a las condiciones establecidas en el presente pliego de condiciones y en la normativa aplicable al uso y gestión del espacio público.

En todo caso la administración general de la plaza de mercado está radicada en la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico del municipio de Bello, quien podrá celebrar convenios o convenios para la operación y gestión de la plaza de mercado.

2.1.1 ALCANCE DEL OBJETO DEL CONVENIO

El alcance del objeto del convenio a suscribir, está orientado a garantizar la adecuada administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público correspondiente a la Plaza de Mercado del Municipio de Bello, dentro del marco jurídico contenido en los decretos N° 202604000140 “POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE UN MODELO DE GESTIÓN Y SE DICTAN LAS REGLAS GENERALES PARA EL USO, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, OPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL BIEN DE USO PÚBLICO PLAZA DE MERCADO PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE BELLO”, y Decreto N° 2026040001190 “POR MEDIO DEL CUAL REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO Y LOS REQUISITOS PARA LA ENTREGA A PARTICULARES LA ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LA PLAZA DE MERCADO EN EL MARCO DE LA LEY 2079 DE 2021 Y EL CAPÍTULO XVI DE LA LEY 489 DE 1998”

Para tal efecto, el operador seleccionado deberá ejecutar o desarrollar las actividades necesarias para asegurar el adecuado funcionamiento del equipamiento público, promoviendo la organización, formalización y fortalecimiento de las actividades comerciales que allí se desarrollan, así como el uso adecuado y sostenible de los espacios destinados al abastecimiento y comercialización de bienes y servicios.

Las actividades comprendidas en el presente convenio incluyen la administración de los espacios, la operación de las áreas comerciales, el mantenimiento de las instalaciones, la coordinación de las actividades propias de la plaza de mercado y la implementación de acciones que permitan el aprovechamiento económico del espacio público, en concordancia con la normativa vigente y en especial los decretos y las directrices del Municipio de Bello.

La celebración del CONVENIO entre el Municipio de Bello y una entidad privada para la administración, aprovechamiento y/o fortalecimiento de una plaza pública, implica exigir como aporte del cooperante la realización de estudios técnicos especializados que permitan definir un modelo de especialización funcional y posicionamiento estratégico del espacio.

Dichos estudios constituyen un insumo esencial para identificar variables como la oferta y demanda del servicio, el potencial de ocupación, las oportunidades de generación de ingresos y las líneas de aprovechamiento económico, lo cual permite a la entidad territorial adoptar decisiones informadas y orientadas a maximizar el valor público del proyecto, en armonía con los fines del Estado.

De igual forma, la exigencia de la formulación de un manual de convivencia y de protocolos específicos para la asignación, uso, control, seguimiento y aprovechamiento de los espacios públicos se justifica en la obligación de las entidades públicas de garantizar el orden, la convivencia pacífica y el uso adecuado del espacio público, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política (artículos 2, 82 y 95) y en normas como la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).

Así mismo, estas herramientas permiten establecer reglas claras, objetivas y transparentes que regulen la interacción entre comerciantes, usuarios, administración y comunidad, mitigando riesgos de conflictos, discrecionalidad indebida o uso ineficiente de los espacios, lo cual se encuentra alineado con los principios de transparencia, igualdad y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

En consecuencia, la inclusión de este tipo de aportes dentro de los pliegos de condiciones no solo resulta jurídicamente viable, sino necesaria para garantizar la correcta ejecución del convenio, la adecuada gestión del espacio público y la materialización de los fines esenciales del Estado, asegurando que la intervención propuesta responda a criterios técnicos, sociales, económicos y jurídicos debidamente estructurados.

2.2 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.2.1 OBLIGACIONES GENERALES

Son obligaciones del OPERADOR con relación al convenio de Administración y Aprovechamiento Económico de la Plaza de Mercado Pública, además de otras que se establezcan contractualmente entre el Municipio de Bello y el particular, las siguientes:

1. Operar, mantener y administrar la Plaza de Mercado y gestionar la infraestructura que la compone en los términos del convenio y sus anexos, con sujeción a los lineamientos definidos por la Alcaldía Municipal de Bello a través del administrador.
2. Celebrar los contratos derivados del CONVENIO MARCO con los terceros o comerciantes, siguiendo de manera estricta las pautas establecidas por la administración municipal y bajo la observancia, seguimiento y verificación de la Secretaría de Innovación.
3. Aplicar los criterios y lineamientos definidos por la Administración Municipal para la selección de los comerciantes que ocuparán los espacios en la Plaza de Mercado, teniendo en cuenta los fallos judiciales precedentes a la construcción de la plaza, celebrando los respectivos contratos de aprovechamiento económico, sin que dicha selección implique la definición, modificación o interpretación autónoma de los criterios por parte del operador.
4. Elaborar los planes y programas en el marco de sus obligaciones, así como sus costos, presupuesto y fuentes de financiación.
5. Proponer o recomendar al Comité de Plaza, la cantidad y ubicación de negocios ancla, para su aprobación.
6. Promover estrategias que aseguren una oferta amplia y diversa de productos, garantizando el contenido mínimo que caracteriza la Plaza de Mercado
7. Promover los usos tradicionales y comunitarios de la Plaza de Mercado objeto del contrato, asegurando su función social, su valorización y el mejoramiento continuo del servicio público de abastecimiento.
8. Recibir la infraestructura a título de OPERADOR O GESTOR para aprovechamiento económico de la Plaza de Mercado Pública.
9. Asegurar y efectuar el pago oportuno de los servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas, ente otros) que se consuman en la infraestructura, salvo cuando dichos servicios estén a cargo directo de un comerciante por suscripción propia.
10. Cubrir o pagar directamente los costos de servicios públicos domiciliarios de las áreas comunes o infraestructura bajo su administración, salvo aquellos individualizados por contrato de los comerciantes.
11. Apoyar la supervisión contractual o convencional que designe el Municipio de Bello y las autoridades competentes.
12. Divulgar entre los comerciantes aspectos relacionados con el correcto uso, funcionamiento de la plaza, así como otros tópicos relativos a la explotación o uso económico de la misma.
13. Pagar los derechos causados por derechos de autor y demás que correspondan, excluyendo aquellos a cargo individual de los comerciantes.
14. Asegurar el acceso a las unidades sanitarias por parte de comerciantes, trabajadores y usuarios, permitiendo el cobro por su uso cuando sea operado por un tercero.

- 15. Verificar el cumplimiento de requisitos legales en locales destinados a restaurantes y/o cafeterías.
- 16. Asegurar el correcto funcionamiento de parqueaderos y unidades sanitarias, directa o indirectamente, cumpliendo las normas legales y contractuales vigentes.
- 17. Cumplir con las obligaciones establecidas en los capítulos IX y X del presente documento asociados a: cumplimiento de normas de seguridad y contratación de vigilancia, responsabilidad sobre la seguridad y conservación, coordinación con autoridades de policía, mantenimiento y conservación de las instalaciones, aseo y limpieza de las plazas de mercado, equipos y elementos de prevención y atención de emergencias, gestión ambiental y normas higiénico-sanitarias.
- 18. Velar por los derechos y deberes de comerciantes y usuarios.
- 19. Garantizar el cumplimiento de las políticas y normas en materia de seguridad industrial, seguridad social, gestión ambiental, higiene y salud, la prevención y reducción de pérdidas y desperdicios de alimentos, en los términos previstos en el contrato, en este decreto y en las normas vigentes.
- 20. Recibir y atender las inspecciones que adelanten las entidades públicas competentes en relación con temas ambientales, de higiene y salud, seguridad, servicios públicos y bomberos y velar por cumplimiento de la normativa aplicable.

Dar cumplimiento de las órdenes que se impartan y en todo caso responder y pagar a su costo y por su cuenta, cualquier multa o sanción que estas autoridades apliquen por causas relacionadas por el estado o funcionamiento con la infraestructura durante la vigencia del contrato, e incluso con posterioridad a él, si las multas o sanciones son producto de conductas realizadas durante la vigencia del contrato.

Si se deriva alguna responsabilidad al beneficiario o asignatario de un local, módulo u otros espacios, deberá imputarse a estos y no al operador de la Plaza de Mercado.

- 21. Proteger la seguridad de las zonas de almacenamiento, equipos, usuarios y demás personas que accedan a la infraestructura.
- 22. Implementar y hacer cumplir el plan de sectorización, regularización y manejo de la infraestructura, y mantener actualizados los registros de la Plaza de Mercado.
- 23. Abstenerse de modificar el uso de las áreas establecidas sin autorización previa del Municipio de Bello, conforme al plan de sectorización aprobado.
- 24. Asegurar que las áreas comunes sean utilizadas en condiciones seguras para todos los usuarios.
- 25. Mantener indemne al Municipio de Bello indemne ante cualquier reclamación judicial o extrajudicial derivada de su gestión u operación.
- 26. Abstenerse de modificar el uso que se les asigna a las instalaciones de la Plaza de Mercado, en el plan de sectorización, regularización y manejo de la infraestructura, a las áreas destinadas a espacios comerciales, espacios no comerciales, restaurantes y/o cafeterías, baños y demás; de manera eventual se podrá autorizar, previa revisión por parte del Municipio, del proyecto de modificación
- 27. Solicitar autorización previa, expresa y escrita al Municipio de Bello para cualquier intervención o mejora en la infraestructura, entregando los soportes económicos, financieros, técnicos y jurídicos, incluyendo garantías y pólizas correspondientes.

- 28. Restituir la infraestructura y sus mejoras al Municipio de Bello al finalizar el CONVENIO en caso de terminación anticipada, o revocatoria de la autorización, sin derecho a compensación o indemnización.
- 29. Garantizar el pago del impuesto de seguridad de la gobernación de Antioquia, así como los demás derivados del convenio que se suscriba.
- 30. Cumplir en los términos establecidos en la oferta con los aportes adicionales.
- 31. Verificar a través de la administración municipal que los comerciantes que ingresarán a plaza se encuentren a paz y salvo por todo concepto.

2.2.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

Con relación con los convenios o contratos de aprovechamiento económico de espacios, locales, bodegas, puestos comerciales, restaurantes, zonas de almacenamiento, unidades sanitarias, áreas comunes susceptibles de aprovechamiento económico y demás espacios de la Plaza de Mercado Pública del Municipio de Bello que se celebren con comerciantes, usuarios o terceros.

Además de las obligaciones previstas en el convenio marco, el pliego de condiciones, sus anexos, el reglamento interno de la Plaza de Mercado y las normas aplicables, el OPERADOR deberá cumplir las siguientes:

- 1. Realizar estudios técnicos necesarios para definir el modelo de especialización funcional y el posicionamiento estratégico de la plaza, analizando su oferta, demanda, potencial de ocupación, oportunidades de generación de ingresos y líneas de aprovechamiento económico.
- 2. Elaborar y expedir un manual de convivencia para regular la relación entre comerciantes, usuarios, administración y comunidad, así como la elaboración de protocolos específicos para la asignación, uso, control, seguimiento y aprovechamiento de los espacios públicos que conforman la plaza.
- 3. Revisar la documentación exigible a los comerciantes, usuarios o terceros interesados y elaborar los convenios o contratos derivados de aprovechamiento económico para el uso de locales comerciales, restaurantes, zonas de almacenamiento, unidades sanitarias y demás áreas autorizadas, conforme a las tarifas, condiciones, requisitos y lineamientos establecidos por el Municipio de Bello.
- 4. Realizar seguimiento, control operativo y supervisión permanente a la ejecución de los contratos derivados celebrados con los comerciantes, usuarios o terceros, verificando el cumplimiento de las obligaciones económicas, técnicas, sanitarias, ambientales, de seguridad, convivencia, uso adecuado del espacio y demás condiciones establecidas en los respectivos instrumentos.
- 5. Verificar y asegurar, según corresponda, el pago oportuno de los servicios públicos domiciliarios, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas y demás servicios que se consuman en la Plaza de Mercado y que se encuentren a cargo directo del comerciante, usuario o tercero por suscripción propia, medición individual, convenio derivado o disposición expresa del reglamento aplicable.
- 6. Asumir el pago de la tasa de seguridad en Antioquia o de las cargas, tasas, contribuciones o conceptos asociados al consumo de energía u otros servicios que sean exigibles a los comerciantes, usuarios, terceros o al OPERADOR, según la distribución de responsabilidades definida en el convenio, los contratos derivados y la regulación vigente.
- 7. Remuneración, recaudo, gastos, traslado de excedentes al municipio.



ESTUDIOS PREVIOS



- La remuneración del OPERADOR corresponderá al veinte por ciento (20%) del recaudo neto efectivamente recibido, conforme a los umbrales de eficiencia y los escenarios de distribución previstos en el Decreto 202604000190.
- Recaudar las contraprestaciones económicas derivadas del uso, ocupación o aprovechamiento económico de los espacios, locales, bodegas, puestos comerciales, restaurantes, zonas de almacenamiento, unidades sanitarias y demás áreas de la Plaza de Mercado, conforme a los convenios o contratos vigentes, las tarifas establecidas por el Municipio de Bello y las condiciones previstas en el convenio principal.
- Los valores recaudados deberán destinarse prioritariamente a cubrir los gastos necesarios para la operación, administración, mantenimiento, conservación y funcionamiento de la Plaza de Mercado, de conformidad con lo previsto en el convenio, el reglamento municipal aplicable a la plaza, los estudios de mercado, los lineamientos de la Administración Municipal y las decisiones que correspondan al Comité de Plaza.
- Los recursos restantes o excedentes (Recaudo neto menos gastos mes) deberán ser consignados al tesoro municipal en las oficinas autorizadas para el recaudo, en la oportunidad y condiciones que establezca la Administración Municipal, sin que el OPERADOR pueda retenerlos, destinarlos o disponer de ellos para fines distintos a los expresamente autorizados.
- Toda decisión sobre la destinación, reinversión o aplicación de dichos recursos en la Plaza de Mercado corresponde exclusivamente al Comité de Plaza o a la Administración Municipal, según sus competencias.
- El OPERADOR deberá garantizar trazabilidad plena del recaudo, registro contable separado, soporte documental de ingresos y egresos, conciliaciones periódicas, custodia de comprobantes, rendición de informes financieros y operativos, y disponibilidad de la información para la supervisión del convenio, la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico, la Secretaría de Hacienda, los organismos de control y las demás autoridades que resulten competentes.

8. Aplicar, para la remuneración, ejecución y seguimiento financiero del convenio, los criterios de remuneración previstos en el decreto reglamentario aplicable en los decretos 202604000140, y 202604000190.

9. Sujetarse lo prescrito en los decretos 202604000140, 202604000156, y 202604000190 para efectos de los contratos de aprovechamiento económico con los comerciantes y demás usuarios de los espacios de la plaza.

10. Ejecutar el convenio dentro del término de duración definido en los pliegos, términos de referencia y minuta contractual, sin exceder el límite previsto en la normativa aplicable. En tal sentido, se incorpora como referencia textual el siguiente contenido:

El término de duración del convenio de administración y de aprovechamiento económico será hasta de cinco (5) años, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2079 de 2021. En los pliegos o términos de referencia se determinará su duración.”

11. Presentar a la supervisión del convenio, con la periodicidad que se establezca en la minuta contractual o cuando sea requerido por el Municipio de Bello, informes técnicos, administrativos, financieros y contables sobre la gestión de los negocios jurídicos o contratos derivados, el estado de ocupación de los espacios, el recaudo facturado y efectivamente recibido, los gastos de operación, administración, mantenimiento y funcionamiento, los excedentes generados, las reinversiones ejecutadas o proyectadas, la cartera, las gestiones de cobro y las novedades relevantes de la operación.

12. Adoptar mecanismos de control interno, archivo, trazabilidad y gestión documental que permitan identificar de manera clara y verificable los ingresos, gastos, obligaciones, soportes de pago, facturas, recibos, conciliaciones, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, decisiones del Comité de Plaza y autorizaciones emitidas por la Administración Municipal en relación con el aprovechamiento económico de la Plaza de Mercado.

13. Cumplir con las obligaciones propias del régimen jurídico aplicable al convenio principal y a los convenios o contratos derivados celebrados con comerciantes, usuarios o terceros, incluyendo la Ley 2079 de 2021, el Capítulo

XVI de la Ley 489 de 1998, la Ley 80 de 1993 en lo que resulte aplicable, la Ley 1801 de 2016, los acuerdos municipales, decretos reglamentarios, normas presupuestales, contables, tributarias, fiscales, ambientales, sanitarias, de seguridad y convivencia, y demás disposiciones que regulen el uso de bienes de uso público, el espacio público y el funcionamiento de la Plaza de Mercado.

14. Implementar y garantizar un esquema integral de bancarización de los comerciantes o terceros que ocupan locales, mediante la utilización de mecanismos financieros formales que permitan la trazabilidad, registro y verificación de los pagos efectuados. Dicho sistema deberá asegurar el seguimiento y control oportuno de las transacciones, facilitando la supervisión del convenio, la generación de reportes periódicos, confiables y auditables, en cumplimiento de los principios de transparencia, eficiencia y control en la administración de los recursos.

15. Realizar periódicamente la fumigación y control de plagas en la PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BELLO, conforme a un plan técnico aprobado, utilizando productos autorizados y garantizando condiciones de salubridad, así como la entrega de soportes para su verificación

16. Abstenerse de modificar unilateralmente las tarifas, condiciones de uso, criterios de asignación de espacios, destinación de recursos, régimen de reinversión, plazo de ocupación o demás elementos esenciales definidos por el Municipio de Bello, salvo autorización previa, expresa y escrita de la Administración Municipal o decisión adoptada por la instancia competente, conforme al convenio, el reglamento y la normativa vigente.

PARÁGRAFO 1. La celebración de los contratos derivados de aprovechamiento económico con los comerciantes, usuarios o terceros no transfiere la titularidad del bien de uso público ni sustituye las competencias de regulación, dirección, vigilancia, control y orientación que corresponden al Municipio de Bello. El OPERADOR actuará dentro de los límites materiales, temporales, espaciales y funcionales definidos en el convenio, el pliego de condiciones y los decretos 202604000140 (marco) , 202604000156 (tarifas), y 202604000190 (funciones).

PARÁGRAFO 2. Para efectos de interpretación del presente numeral, deberá diferenciarse entre: (i) el **CONVENIO PRINCIPAL** o marco celebrado entre el Municipio de Bello y el OPERADOR, mediante el cual se atribuyen funciones de administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento económico de la Plaza de Mercado; y (ii) los convenios o **CONTRATOS DERIVADOS** de aprovechamiento económico que el OPERADOR celebre con comerciantes, usuarios o terceros para el uso u ocupación de espacios específicos, conforme a los lineamientos, tarifas y condiciones establecidas por el Municipio de Bello.

2.2.2.1 OBLIGACIONES DEL OPERADOR O GESTOR EN RELACIÓN CON LOS CONTRATOS DERIVADOS PARA EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO PARA ESPACIOS, LOCALES, BODEGAS Y PUESTOS COMERCIALES CON TERCEROS, ES DECIR, QUE SE ESTABLEZCAN CONTRACTUALMENTE ENTRE EL OPERADOR Y LOS COMERCIANTES Y/O TERCEROS:

1. Revisar y verificar la documentación y elaborar los contratos con comerciantes o terceros de aprovechamiento económico de uso de locales comerciales, restaurantes, zonas de almacenamiento y baños y demás áreas, acorde con las tarifas establecidas por el municipio de Bello.
2. Realizar seguimiento y supervisión de la ejecución de los contratos con comerciantes.
3. Asegurar el pago oportuno de los servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas, etc.) que se consuman y estén a cargo directo del comerciante por suscripción propia.
4. Asegurar el pago proveniente de la tasa de seguridad en Antioquia, que se cobra a través de la factura de energía.
5. Dicha tasa se calcula según el consumo de energía (kWh) y el tipo de usuario (residencial, comercial o industrial). Donde se aplica una tarifa específica por kWh, multiplicada por la Unidad de Valor Tributario (UVT).

- 6. Recaudar las contraprestaciones económicas por uso de espacios conforme a los contratos vigentes, y consignar los dineros al tesoro municipal en las oficinas autorizadas para el recaudo.
- 7. Cumplir con las obligaciones propias del régimen jurídico aplicable al contrato celebrado con los comerciantes, así como al presente reglamento.

PARÁGRAFO: Entre el Municipio de Bello y el operador se establecerá una relación convencional, sujeta al régimen jurídico aplicable a este tipo de bienes públicos. Entre el operador y el comerciante o tercero se establecerá una relación contractual, pero en todo caso sujeta a la normativa sobre aprovechamiento económico del espacio público.

Los asuntos derivados del contrato estarán regulados por el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), los acuerdos municipales, decretos reglamentarios del orden municipal y nacional, normas técnicas ambientales, sanitarias, y demás disposiciones locales que regulen el uso de bienes públicos, espacio público, el funcionamiento de la Plaza de Mercado y los lineamientos emitidos por la Secretaría competente del Municipio de Bello.

A. DEBERES DE LOS COMERCIANTES O TERCEROS

Los comerciantes o terceros que desarrollen actividades en la Plaza de Mercado Pública del Municipio de Bello deberán cumplir los deberes que se señalan a continuación, con fundamento en los artículos 87, 92, 93, 94, 110 y 111 de la Ley 1801 de 2016 y en las demás normas que la modifiquen o complementen, así como en el reglamento interno de la Plaza de Mercado:

- 1. Pagar oportunamente la contraprestación correspondiente por el uso del local, puesto o bodega, en la periodicidad establecida en el respectivo convenio de aprovechamiento económico.
- 2. Pagar los servicios públicos domiciliarios que correspondan al local, puesto o bodega asignado, cuando estos se encuentren individualizados o a cargo directo del comerciante.
- 3. Solicitar autorización previa y por escrito al operador para realizar cualquier mejora o modificación al interior del local, puesto o bodega.
- 4. Una vez presentada la solicitud, el operador evaluará la procedencia de la misma y comunicará su decisión. Mientras no exista aprobación expresa, el comerciante no podrá adelantar obras o intervenciones.
- 5. Las mejoras se regirán por lo dispuesto en los artículos 658 y 660 del Código Civil Colombiano. Las mejoras realizadas por los comerciantes no generarán obligación de pago ni reconocimiento económico.
- 6. Mantener vigentes las certificaciones sanitarias exigidas por la autoridad competente y las constancias de capacitación en manipulación adecuada de alimentos, cuando la actividad comercial lo requiera, tanto del titular del puesto como de sus dependientes.
- 7. Cumplir y apoyar las medidas higiénico-sanitarias y ambientales establecidas en el presente reglamento y en las disposiciones que expidan las autoridades competentes o la administración de la plaza.
- 8. Acatar las disposiciones relacionadas con las zonas de cargue y descargue, incluyendo los horarios establecidos, las condiciones de operación y las normas higiénico-sanitarias aplicables.
- 9. Cumplir con las actividades derivadas del Plan de Saneamiento Básico (PSB) de la Plaza de Mercado, incluyendo los programas de limpieza y desinfección, manejo adecuado de residuos, control de plagas y manejo del agua potable, en lo que corresponda al local, puesto o bodega asignado, así como apoyar la implementación general del PSB.
- 10. Utilizar equipos de medición conformes a las normas metrológicas vigentes, garantizando que los instrumentos empleados en la actividad comercial cumplan con los reglamentos técnicos aplicables y permitiendo los controles y verificaciones que realicen las autoridades competentes.
- 11. Comercializar únicamente productos de buena calidad, con los registros sanitarios correspondientes cuando aplique y con fechas de vencimiento vigentes en los productos que lo requieran.
- 12. Acatar los protocolos y medidas adoptados por la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico o por el operador, para la atención de emergencias sanitarias, ambientales o de cualquier otra naturaleza que puedan presentarse en la Plaza de Mercado.



ESTUDIOS PREVIOS



13. Adoptar los lineamientos de imagen corporativa y presentación de los locales, puestos o bodegas que determine el Municipio de Bello o el operador de la plaza, con el fin de garantizar la adecuada presentación y organización del espacio público.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con espacios libres de humo, conforme a lo establecido en la Resolución 1956 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y la Ley 1335 de 2009, y las normas que las modifiquen o complementen.
15. Respetar las áreas destinadas a la circulación y movilidad de comerciantes, usuarios, trabajadores y vehículos dentro de la Plaza de Mercado, absteniéndose de ocupar zonas comunes o áreas no autorizadas.

PARÁGRAFO

Las Secretarías de Salud y de Innovación y Desarrollo Económico del Municipio de Bello podrán diseñar e implementar programas, beneficios o incentivos dirigidos a los comerciantes de la Plaza de Mercado, y orientados al mejoramiento gradual de las condiciones de calidad del servicio y de los productos ofrecidos, especialmente en aspectos relacionados con:

- manipulación adecuada de alimentos
- condiciones higiénico-sanitarias
- certificaciones y capacitación
- manejo de residuos
- control de vertimientos y buenas prácticas ambientales.

B. DERECHOS DE LOS COMERCIANTES O TERCEROS

Los comerciantes o terceros que desarrollen actividades en la Plaza de Mercado Pública del Municipio de Bello, además de los derechos establecidos en el convenio de aprovechamiento económico correspondiente, tendrán los siguientes:

1. Hacer uso del puesto, local o bodega asignado, conforme a la destinación autorizada y mientras se mantenga vigente el respectivo convenio y se dé cumplimiento a las obligaciones establecidas, en especial el pago de la contraprestación correspondiente.
2. Contar con la prestación de los servicios públicos domiciliarios asociados al puesto, local o bodega, siempre que se realice el pago oportuno de los mismos cuando estén a cargo del comerciante.
3. Realizar mejoras o adecuaciones al interior del puesto, local o bodega, siempre que se cuente con concepto favorable y autorización previa y escrita del operador. Dichas intervenciones no podrán afectar la estructura portante de la edificación, la estética del inmueble, la seguridad de las personas o bienes, ni alterar la destinación del espacio asignado o afectar áreas de uso común.
4. Para estos efectos, el operador llevará un registro y control de las mejoras autorizadas e informará de las mismas a la Secretaría General. En todo caso, se aplicará lo dispuesto en los artículos 679, 682 y 860 del Código Civil Colombiano.
5. Presentar solicitudes, peticiones, quejas, reclamos o recomendaciones ante el operador o autoridades competentes, a través de los canales o medios establecidos para tal fin.
6. Acceder a la información necesaria para el desarrollo de su actividad comercial, particularmente aquella relacionada con la logística, abastecimiento, funcionamiento y operación de la Plaza de Mercado.
7. Los demás derechos consagrados en la Constitución Política de Colombia, la ley y las disposiciones reglamentarias aplicables.

C. PROHIBICIONES PARA LOS COMERCIANTES O TERCEROS

Son prohibiciones para los comerciantes que desarrollen actividades en la Plaza de Mercado Pública del Municipio de Bello, además de las contempladas en los artículos 92, 93, 94, 110 y 111 de la Ley 1801 de 2016 y en las demás normas que las modifiquen o complementen, las siguientes:

1. Pregonar o anunciar la comercialización de productos de viva voz o mediante el uso de equipos de perifoneo o amplificación sonora dentro de la Plaza de Mercado.
2. Arrendar, subarrendar o realizar cualquier acto que implique la cesión, entrega, autorización o disposición del uso del local, puesto o bodega a favor de terceros para el aprovechamiento económico del espacio asignado.
3. Comercializar productos de mala calidad, adulterados, vencidos o que no cumplan con las condiciones sanitarias exigidas, o que puedan constituir riesgo para la salud pública.
4. Comercializar, facilitar, almacenar, prestar, empeñar, guardar o poseer bienes de procedencia ilícita, sustancias prohibidas, drogas o cualquier elemento cuya tenencia o comercialización esté prohibida por la normativa vigente o por las autoridades competentes.
5. Instalar redes o conexiones eléctricas, hidráulicas, sanitarias o de gas a las redes comunitarias de la plaza o a otros puestos, locales o bodegas sin autorización previa del operador. La instalación de servicios públicos en los puestos, locales o bodegas deberá realizarse con autorización del operador, previo estudio del caso.
6. Adulterar, dañar o modificar los medidores instalados por las empresas de servicios públicos en los puestos, locales o bodegas o en las áreas comunes de la plaza, así como incurrir en conductas que constituyan defraudación de fluidos.
7. Abandonar el puesto, local o bodega por un período superior a quince (15) días calendario sin justa causa o sin autorización previa del operador.
8. Arrojar residuos sólidos, escombros o desechos en sitios no autorizados, disponerlos en horarios no permitidos o hacer uso inadecuado de los recipientes o sistemas destinados para la gestión de residuos.
9. Arrojar en lavaplatos, sifones, sumideros o redes de alcantarillado, acueducto o aguas lluvias cualquier objeto, aceites vegetales usados, grasas, sustancias, residuos, escombros, lodos o vertimientos que puedan alterar, contaminar u obstruir el funcionamiento del sistema. Realizar actividades de mantenimiento o reparación de vehículos en las áreas de descargue o parqueaderos de la plaza que puedan generar derrames de residuos peligrosos o contaminantes.
10. Desarrollar actividades comerciales o realizar venta de productos en los muelles de descargue, parqueaderos o en áreas destinadas exclusivamente para circulación o logística.
11. Comercializar, almacenar o poseer especies de flora o fauna que representen peligro para la salud o la integridad de las personas.
12. Mantener, comercializar, traficar o realizar actos de tenencia ilegal de animales vivos pertenecientes a la fauna silvestre o doméstica en contravención de la normativa vigente.

PARÁGRAFO: Las prohibiciones establecidas en el presente capítulo serán igualmente aplicables a los dependientes de los comerciantes, colaboradores o cualquier persona que actúe en su nombre o bajo su responsabilidad dentro de la Plaza de Mercado Pública.

2.2.2.2. OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Bello, en su calidad de contratante, se obliga a:

1. Pagar y/o reconocer al OPERADOR el valor de la remuneración establecida en el CONVENIO en la forma y condiciones establecidas, previo cumplimiento de los requisitos legales, contractuales y presupuestales exigidos para el trámite del pago.
2. Suministrar oportunamente al OPERADOR seleccionado documentos, información y orientaciones que resulten necesarios para el adecuado cumplimiento del objeto contractual.
3. Definir, a través de la dependencia competente, los lineamientos y directrices institucionales para la ejecución del convenio, en concordancia con las políticas y programas del Municipio de Bello.
4. Ejercer la supervisión del convenio, mediante el funcionario designado para tal efecto, quien verificará el cumplimiento de las obligaciones contractuales, técnicas, administrativas, financieras y legales del OPERADOR.

5. Difundir la Política del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo adoptada por el Municipio de Bello y promover las capacitaciones correspondientes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 2381 de 2024 o la norma que la modifique, sustituya o derogue.
6. Verificar que el OPERADOR cumpla con las obligaciones relacionadas con el Sistema de Seguridad Social Integral, aportes parafiscales y las normas en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, conforme a la normativa vigente.
7. Garantizar, a través del supervisor designado por la Secretaría competente, la publicación de los documentos del proceso y del convenio en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública - SECOP, conforme a la normatividad aplicable.
8. En su calidad de propietario del inmueble donde funciona la Plaza de Mercado Pública y autoridad encargada de su regulación, el Municipio de Bello tendrá las siguientes responsabilidades:
9. Difundir y promover la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de conformidad con la política adoptada por el Municipio de Bello y la normatividad aplicable.
14. Verificar el cumplimiento de las obligaciones legales por parte del operador de la plaza, especialmente aquellas relacionadas con el Sistema de Seguridad Social Integral, aportes parafiscales y normas de seguridad y salud en el trabajo.
15. Adoptar las medidas administrativas necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la Plaza de Mercado Pública, así como la protección del interés general y del espacio público.
16. Consultar y Verificar dentro de sus dependencias la existencia de obligaciones exigibles, por conceptos Tributarios, Tasas, Retribuciones y Sanciones. Con base en el listado que el operador remita respecto de las personas a quienes se le va a entregar en aprovechamiento los locales comerciales de la Plaza de Mercado.

2.3 clasificador de Bienes y servicios

El presente objeto a contratar se encuentra clasificado dentro del clasificador de bienes y servicios así:

Segmento	Familia	Clase	Producto
8000000- Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	80100000- Servicios de asesoría de gestión	80101500 - Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa	80101500
8000000- Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	80130000- Servicios inmobiliarios	80131800 - Servicios de administración inmobiliaria	80131800
8000000- Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	80150000- Política comercial y servicios	80151500 - Facilitación del comercio	80151500
9300000- Servicios Políticos y de Asuntos Cívicos	93150000- Servicios de administración y financiación pública	93151500 - Administración pública	93151500

2.4 PLAZO:

El plazo estimado para la duración del convenio se establece por el término de CINCO (05) AÑOS, no prorrogables, contados a partir del acta de inicio o aprobación en el SECOP II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento establecidos por el Municipio de Bello.

2.5 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:

el valor del convenio será por la suma de MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M-L (\$ 1.139.000.000)

COMPONENTE	EJE TEMATICO	ITEM
1. ADMINISTRATIVO	ESTUCTURA ORGANIZACIONAL Y ADMINISTRACIÓN	SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN EQUIPO ADMINISTRATIVO BÁSICO OPERACIÓN - PERSONAL DE PLANTA
		EQUIPO EXTERNO DE APOYO
		DOTACIÓN PERSONAL
		MANTENIMIENTO ESCALAS ELECTRICAS
		POLIZAS DE SEGURO TODO RIESGO
	OPERATIVO Y MANTENIMIENTO	SOPORTE PLATAFORMAS
		MANTENIMIENTO Y REPARACIONES
		ASEO Y ELEMENTOS
		CAFETERIA
		SERVICIOS PÚBLICOS
		PAPELERIA Y UTILES DE OFICINA
		GASTOS DE REPRESENTACION
	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	PERSONAL, MATERIALES, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS NECESARIAS PARA LA CORRECTA SEGURIDAD Y VIGILANCIA DE LA INFRAESTRUCTURA
		SEÑALIZACIÓN DE LAS ÁREAS CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE PARA LA PREVENCIÓN DE ACCIDENTES
		IMPLEMENTACIÓN PGIRS
4. MERCADEO	IDENTIDAD DE MARCA	DISEÑO DE MARCA Y MANUAL DE IMAGEN
	HERRAMIENTAS DIGITALES Y PROMOCIÓN DIGITAL	MANEJO DE REDES SOCIALES - COMMUNITY MANAGER
		PAGINA WEB: DESARROLLO DE UNA PAGINA WEB INTERACTIVA CON CONTENIDOS ACTUALIZADOS.
	PLAN DE COMUNICACIONES	EJECUCIÓN PLAN DE COMUNICACIONES (CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO)
5. DOTACIÓN	BIENES Y EQUIPOS	UTILES DE ASEO
		KIT DE MANTENIMIENTO
		EQUIPO DE ENFERMERÍA
		PREVENCIÓN DE INCENDIOS

	EQUIPO DE OFICINA
	CIRCUITOS DE CAMARAS DE SEGURIDAD
	SEÑALETICA
	LICENCIAS Y SOFTWARE

3. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPESTAL:

Los desembolsos que deba efectuar EL MUNICIPIO debido al presente convenio se harán con cargo a la siguiente disponibilidad presupuestal:

CDP	FECHA	COD.	NOMBRE RUBRO	RUBRO	VALOR CDP	VALOR AFECTAR
378	25/02/2026	726	RP SENTENCIAS	08.01.21.001.0000000000000.001.15.0 1.2.1.3.13.01.001.01.01.0167.0000000	\$330.000.000	\$330.000.000
273	23/01/2026	476	RP. (Cof - Convenios) Otros servicios relacionados con el empleo - Actores reconocidos.	06.39.04.055.2024050880049.006.15.0 1.2.3.2.02.02.088.01.01.0825.0085190	\$440.000.000	\$440.000.000
460	16/04/2026	492	RP. Otros servicios administrativos del gobierno n.c.p Documentos de estrategias de posicionamiento y articulación interinstitucional implementados.	06.45.05.052.2024050880066.062.15.0 1.2.3.2.02.02.009.01.01.0808.0091199	\$369.000.000	\$369.000.000

4 FORMA DE PAGO:

El presupuesto del presente proceso se determina en virtud de los recursos públicos que aportará el municipio para el apalancamiento inicial por dos (2) meses, tal como esta previsto en el modelo de negocio: UNA GARANTÍA DE SOSTENIBILIDAD de la Secretaría de Desarrollo Económico, innovación y Nuevas Economías de la Gobernación de Antioquia. No obstante, los recursos objeto de financiación en el marco del presente esquema deberán ser compensados y recuperados progresivamente con cargo a los ingresos, recursos propios y demás rentas generadas por la operación, administración y aprovechamiento económico de la Plaza de Mercado del Municipio de Bello, para ejecutar las siguientes actividades:

1. Los recursos amparados en el presente Registro Presupuestal, correspondiente al rubro “**RP Sentencias**”, se destinan al cumplimiento de obligaciones derivadas de decisiones judiciales, fallos, sentencias, conciliaciones o mandatos emitidos por autoridad competente, que generen compromisos económicos a cargo del Municipio de Bello. Dichos gastos derivados en cumplimiento a la Sentencia No. 19 del 24 de marzo de 2011 proferida mediante la acción popular, teniendo en cuenta el proceso de compensaciones a los comerciantes censados, según la Resolución No. 202100002029 del 20 de mayo de 2021. “Por medio de la cual se define el cierre del censo de los comerciantes - ocupantes de la plaza de mercado, el pago de las compensaciones económicas y se establecen parámetros para la entrega de módulos de la plaza de mercados.” y demás que la modifiquen.
2. Los recursos respaldados mediante el presente Registro Presupuestal, correspondiente al rubro “**Cofinanciamiento de Convenios – Otros servicios relacionados con el empleo – Actores reconocidos**”, se destinan al apoyo financiero y cofinanciación de convenios orientados al fortalecimiento económico, organizacional y ocupacional de actores vinculados a la operación y dinamización de la Plaza de Mercado del Municipio de Bello.
- Dicho gasto comprende acciones dirigidas a la articulación institucional, fortalecimiento de capacidades, formalización, acompañamiento técnico y generación de condiciones para la sostenibilidad económica y funcional de los comerciantes y demás actores reconocidos vinculados al proyecto, en el marco de estrategias de reactivación económica, aprovechamiento comercial y consolidación del modelo de administración y operación de la plaza de mercado.

3. Apoyo para el apalancamiento inicial de **Otros servicios administrativos del gobierno – documentos de estrategias de posicionamiento y articulación interinstitucional implementados**, con la finalidad de financiar actividades técnicas, administrativas y estratégicas orientadas al fortalecimiento institucional, posicionamiento estratégico y articulación interadministrativa e interinstitucional de la Plaza de Mercado del Municipio de Bello para garantizar que este recurso corresponde efectivamente a un apalancamiento el oferente deberá aportar un PLUS como se relaciona en los criterios de puntaje.

El presupuesto inicial será de **MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M-L (\$ 1.139.000.000)** los cuales se ejecutarán de acuerdo a los recursos suministrados por las siguientes dependencias:

La Secretaría Jurídica, de acuerdo con la disponibilidad actual de recurso entregados por la secretaria de hacienda, dispone de un presupuesto oficial para el presente proceso de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M-L (\$330.000.000).

La Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico, de acuerdo a la disponibilidad actual de recurso entregados por la secretaria de hacienda, dispone de un presupuesto oficial para el presente proceso de CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M-L (\$440.000.000).

La Gerencia de Proyectos Especiales, de acuerdo con la disponibilidad actual de recurso entregados por la secretaria de hacienda, dispone de un presupuesto oficial para el presente proceso de TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M-L (\$369.000.000)

Este presupuesto se determina según los recursos entregados por la Secretaria de Hacienda, el valor antes descrito se agotará de acuerdo al anexo de precios de referencia del mercado actual. Lo que no esté especificado en el anexo y se relacione directamente con la ejecución del objeto contractual o su alcance.

Para el cálculo del presupuesto se tuvieron en cuenta el promedio de las cotizaciones enviadas a la entidad, haciendo un estimado del costo de los servicios requeridos, teniendo en cuenta rubros tales como los requerimientos de personal, el soporte logístico, técnico y tecnológico, los insumos necesarios para la ejecución de los servicios, los gastos contingentes y la utilidad razonable del OPERADOR.

Los proponentes son responsables de informarse e incluir en su propuesta toda tasa, retribución, impuesto o gravamen que corresponda y/o del cual sea responsable, ya que el Municipio de Bello, no aceptará reclamación alguna por estos conceptos.

Los recursos que debe generar el proyecto por concepto de Aprovechamiento del Espacio Público, no se tendrán en cuenta para este estimativo, en tanto los mismos, servirán para sufragar los costos de mantenimiento y operación, tal como se detalla en apartes subsiguientes.

Bases para la remuneración. La base de la remuneración se hará teniendo en cuenta el estudio del sector donde se analicen las perspectivas, legal, comercial, técnica, financiera, económica, y de riegos, con el fin de hacer una remuneración razonable, justa y proporcional a las obligaciones asumidas por el particular.

Estructura y Sostenibilidad Financiera. El modelo financiero del convenio se fundamentará en el principio de sostenibilidad económica del espacio público. La operación de la Plaza de Mercado de Bello deberá garantizar que los flujos de caja generados por el aprovechamiento económico cubran, como mínimo, los costos de administración, operación y mantenimiento (AOM), asegurando la eficiencia, en el uso de los recursos públicos y privados.

Régimen de Contraprestación y Remuneración del Operador. La remuneración al operador se determinará con base en estudios de mercado y análisis de riesgos previos. Se establecen las siguientes variables de remuneración o pago:

Nº	VARIABLE	DESCRIPCIÓN
A	Fijación del Porcentaje de Remuneración	El valor de la remuneración para el presente proceso se establece en hasta el veinte por ciento (20%) del recaudo efectivo derivado de los contratos de aprovechamiento económico. Para dicho reconocimiento el operador deberá presentar los documentos soporte, conforme a las obligaciones estipuladas en los pliegos de condiciones y el convenio suscrito, así como las que adicionalmente requiera el supervisor.
B	Base de Cálculo	La retribución se calculará exclusivamente sobre el recaudo neto realizado, incentivando así la eficiencia en la gestión de cobro del Operador.
C	Factores de Ponderación	Para ajustes futuros o modalidades alternativas, se podrán considerar porcentajes sobre los costos totales de la plaza o valores fijos por administración, siempre que no se comprometa la solvencia del modelo.

Las partes del convenio podrán ajustar el porcentaje de remuneración pactado, como el umbral de eficiencia, previa justificación técnica, económica, financiera, legal o de conveniencia, aprobada por el Comité de Plaza. En todo caso el plazo continúa vigente.

Obligación de Recaudo Mínimo y Garantía de Ingresos. Con el fin de proteger el patrimonio público y los principios de gestión fiscal, se establecen las siguientes reglas de desempeño:

A. Umbral de Eficiencia: El Operador debe garantizar un recaudo mínimo del 70% para el primer año y del 80% para los años siguientes de los ingresos facturados por concepto de aprovechamiento económico.

B. Responsabilidad por Déficit en logro de la meta de recaudo: Si el recaudo efectivo no alcanza los umbrales o metas señalados en este artículo, la diferencia será reconocida y pagada directamente por el Operador con cargo a sus propios recursos, teniendo en cuenta las siguientes escenasrios:

- 1) Cuando el recaudo es igual al 100% de la facturación, el operador recibirá el 20% de dicho recaudo neto. No se presentan cuentas por cobrar a comerciantes.
- 2) Cuando el recaudo en el primer año está entre el 70 y 100% de la facturación, el operador recibirá el 20% de dicho recaudo neto. Si se presentan cuentas por cobrar a los comerciantes a favor del municipio cuya gestión la debe hacer el operador. No hay penalización.
- 3) Cuando el recaudo para los años siguientes es inferior al 80%, el operador tendrá derecho al 20% del recaudo neto, menos el porcentaje (%) que falte para alcanzar el umbral o meta de recaudo. Hay penalización. Se presentan cuentas por cobrar a favor del operador.
- 4) En el evento en que el valor de los honorarios a favor del operador, resulten con saldo negativo por efecto de la penalización, se constituirán cuentas por cobrar del municipio de Bello a cargo de dicho gestor de la plaza.

Para la aplicación de este artículo se tendrán en cuenta los documentos, soportes y valores registrados en la contabilidad de las partes, y de los comerciantes.

C. Conciliación Contable: La verificación de estas cifras se realizará mediante el cruce de los estados financieros y la contabilidad de ambas partes, o de terceros.

Requisitos para el pago. Con el fin de contar con los soportes legales, contables, técnicos y financieros, el para el pago o reconocimiento del porcentaje (%) acordado, el operador deberá acreditar mensualmente el nivel de recaudo mínimo o umbral sobre la facturación proyectada del período. Este mecanismo asegura que la remuneración esté alineada con la eficiencia en la gestión de cartera y la sostenibilidad financiera del recinto.

El soporte de pago o reconocimiento principal será un estado de cuenta certificado por el operador y validado por la supervisión, donde se demuestre el cumplimiento del umbral de recaudo de que trata el artículo siguiente, y la base bruta sobre la cual se liquida la comisión.

Para la justificación de este rubro, el operador debe presentar un informe de actividades que desglose la ejecución operativa, entendiendo que el porcentaje (%) cubre la gestión administrativa y de mantenimiento, mientras que los costos de servicios públicos se gestionan de manera independiente. El soporte de pago deberá enumerar y documentar las acciones realizadas en:

- a) **Gestión de Cartera y Recaudo:** Reportes de facturación bruta y gestión de cobro para alcanzar el umbral mínimo exigido.
- b) **Mantenimiento de Infraestructura:** Registro de intervenciones preventivas y correctivas en las áreas comunes.
- c) **Sanidad y Aseo:** Certificaciones de disposición de residuos y jornadas de limpieza profunda.
- d) **Seguridad:** Bitácoras de vigilancia y control de accesos.
- e) **Gestión Administrativa y SST:** Supervisión del cumplimiento de normas de seguridad y salud en el trabajo por parte de los vivanderos.

Control de Gastos Operativos y Servicios Públicos. Es responsabilidad exclusiva del Operador el aseguramiento del pago oportuno de los servicios públicos (acueducto, energía, gas, aseo) de las áreas comunes y la infraestructura bajo su mando.
El incumplimiento en estos pagos se considerará una falta grave al convenio y podrá dar lugar a la declaratoria de caducidad.

Fórmulas de pago y desempeño financiero. Para el cálculo y control de las obligaciones económicas, se aplicarán las siguientes fórmulas:

- **Cálculo de la Remuneración Mensual (R_m):**

$$R_m = RE \times \%P_{adj}$$

Donde:

- RE : Recaudo Efectivo del mes (ingresos reales percibidos en cuenta bancaria).
- $\%P_{adj}$: Porcentaje adjudicado en el proceso de selección (máximo 20%).

- **Indicador de Eficiencia de Recaudo (IER):**

$$IER = \frac{\text{Recaudo Efectivo}}{\text{Ingresos Facturados}} \times 100$$

Criterio: Si $IER < 80\%$, el operador debe cubrir la diferencia resultante para alcanzar el umbral del 80% con cargo a su remuneración o patrimonio.

Cuenta bancaria para recaudo. Con el fin de proteger el patrimonio público, los principios de la gestión fiscal y función administrativa y en especial el principio de sostenibilidad financiera, el gestor y/o operador de la plaza seleccionado, deberá manejar los recaudos provenientes del aprovechamiento económico en una cuenta bancaria independiente o fiducia pública creada para tal fin.

4.1 IMPUESTOS

EL OPERADOR pagará todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con la ley colombiana.

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS MUNICIPIO DE BELLO

Para la preparación de la propuesta económica, el proponente deberá tener en cuenta entre otras, las siguientes obligaciones tributarias:

- **Impuesto de Industria y Comercio:** El impuesto de Industria y Comercio es un gravamen de carácter obligatorio, el cual recaerá, en cuanto a materia imponible, sobre todas las actividades industriales, comerciales, de servicios y financieras, que se ejerzan o realicen por el sujeto pasivo, en la jurisdicción del Municipio de Bello, ya sea directa o indirectamente, en forma permanente u ocasional, con establecimiento de comercio o sin ellos, presencialmente o a través del uso de tecnologías de información y comunicación (TIC).

Tarifa: Las actividades, códigos y tarifas del impuesto de Industria y Comercio en el Municipio de Bello, se determinarán dependiendo si el contribuyente pertenece o no al impuesto unificado bajo régimen simple de tributación establecido por la Ley 2126 de 2021 o la norma que lo modifique, según se dispone el Acuerdo Municipal 035 de 2025, según su código de actividad CIUU.

- **Retención en la Fuente a Título de Renta:** El porcentaje que se le aplica al valor del contrato o a la base sujeta a retención son los valores que el gobierno ha determinado previamente y de acuerdo con la tabla de retención vigente a la fecha de Suscripción del contrato.
- **Retención en la Fuente a Título de IVA:** Compras en los bienes y servicios que corresponda, según el régimen aplicable al contratista

Tarifa: del 2.5% para los contribuyentes obligados a declarar renta, y del 3.5% para quienes no están obligados a declarar renta.

4.2 ESTAMPILLAS MUNICIPALES

- 1) **Estampilla Justicia Familiar:** Es un tributo que cobra en el Municipio de Bello, destinado a contribuir a la financiación de las Comisarías de Familia, autorizada por la Ley 2126 de 2021. **Tarifa:** El cobro se aplicará mediante la retención en las órdenes de pago o sus equivalentes en un porcentaje correspondiente al dos por ciento (2%).
- 2) **Estampilla Pro Cultura:** Es un tributo de carácter municipal, destinado al fomento y estímulo de la cultura a través del desarrollo de proyectos acordes con los planes nacionales y locales de cultura. **Tarifa:** Será del cero coma cinco por ciento (0.5%).
- 3) **Estampilla Pro Universidad De Antioquia:** Es un tributo que se cobra en el Municipio de Bello, destinado a la dotación y sostenimiento de la Universidad de Antioquia. **Tarifa:** Es del cero punto dos (0.2%) sobre la base gravable.
- 4) **Estampilla Adulto Mayor:** Es un tributo de carácter municipal, destinado al bienestar del adulto mayor a través de inversión en los Centros Vida y Centros de Bienestar del Anciano, como instituciones que contribuyen a brindarles una atención integral a sus necesidades y mejorar su calidad de vida. **Tarifa:** Es el dos por ciento (2%) del valor total del respectivo contrato.
- 5) **Estampilla Pro Deportes y Recreación.** Es una tasa de carácter municipal, cuyos recursos serán administrados por el municipio, con destino a fomentar y estimular el deporte y la recreación, conforme a planes, programas, proyectos y políticas establecidos para tal efecto. **Tarifa:** Se aplicará sobre la base gravable equivalentes de un porcentaje correspondiente al uno por ciento (1%).

6) **Impuesto de Timbre:** Es un tributo en Colombia que se aplica cuando se firman documentos como contratos, escrituras públicas y títulos valores que cumplen con ciertos requisitos. Está regulado en el Estatuto Tributario, específicamente en los artículos 519 al 554. Tarifa: Tiene una tarifa del 1% y se aplica sobre contratos, escrituras y otros documentos en los que se cree, modifique o extinga una obligación con un valor superior a 6.000 UVT (\$314.244.000 en 2026).

Retención en la fuente 2.5%
Estampilla pro cultura 0.5 %
Estampilla adulto mayor 2 %
Estampilla pro deporte 1%
Estampilla justicia familiar 2%
Retención industria y comercio 1%
Universidad de Antioquia 2%
Impuesto de Timbre 1%

Otros tributos aplicables: Sin perjuicio de lo anterior, serán aplicables los demás impuestos, tasas, contribuciones o retenciones que establezca la legislación nacional, departamental o municipal y que resulten exigibles durante la ejecución del convenio.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

En consideración a la naturaleza del servicio a contratar y a las competencias que le asisten al Municipio de Bello para la administración, regulación y aprovechamiento económico del espacio público, el presente proceso contractual se fundamenta en el siguiente marco constitucional, legal y reglamentario: Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 7º de la Ley 9 de 1989 y los artículos 110 y siguientes de la Ley 489 de 1998.

La Ley 2079 de 2021, la Ley 489 de 1998, la Ley 9 de 1989, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas concordantes, garantizando el respeto por los principios que rigen la función administrativa y la protección del patrimonio público.

El artículo 63 de la Constitución Política establece que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Esta disposición reviste especial importancia, en tanto garantiza la protección jurídica reforzada de aquellos bienes destinados al uso y disfrute colectivo, dentro de los cuales se encuentran las plazas de mercado, al integrar el espacio público municipal.

Por su parte, el artículo 209 constitucional dispone que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Estos principios constituyen el eje rector para cualquier forma de gestión pública, incluida aquella que se desarrolla mediante esquemas de colaboración con particulares.

A su vez, los alcaldes la dirección de la acción administrativa del municipio, la reglamentación de los asuntos locales y la administración de los bienes públicos, lo cual legitima su competencia para estructurar y suscribir contratos de colaboración que permitan optimizar la prestación de los servicios públicos y la gestión del espacio público.

El artículo 674 del Código Civil define los bienes de uso público como aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, tales como calles, plazas, puentes y caminos. En concordancia, el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015 señalan que los bienes destinados a plazas de mercado son bienes de uso público e integran el espacio público municipal.

El artículo 2.2.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015 refuerza este criterio, al señalar que dichos bienes hacen parte del sistema de espacio público, lo que implica su destinación prioritaria al interés general, su protección reforzada y la obligación estatal de garantizar su adecuada administración, conservación y sostenibilidad.

En este contexto, la gestión de las plazas de mercado debe responder a criterios de eficiencia, sostenibilidad financiera, mejoramiento del servicio y dignificación del espacio público, objetivos que pueden alcanzarse mediante esquemas de colaboración con particulares, sin que ello implique la transferencia de la titularidad del bien.

La Ley 2079 de 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de hábitat, vivienda, espacio público y desarrollo territorial, promueve modelos de gestión que permitan la sostenibilidad, recuperación, mejoramiento y aprovechamiento eficiente del espacio público, fomentando esquemas asociativos y de colaboración público-privada.

Esta norma habilita a las entidades territoriales para implementar mecanismos de gestión integral del espacio público que garanticen su mantenimiento, operación, aprovechamiento económico regulado y sostenibilidad financiera, siempre bajo la dirección, control y vigilancia de la autoridad pública competente.

En este marco, los contratos de colaboración con particulares se erigen como instrumentos jurídicos idóneos para fortalecer la gestión administrativa, mejorar la calidad del servicio y optimizar el uso de los recursos públicos, respetando la naturaleza jurídica de los bienes de uso público.

El Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998 regula el ejercicio de funciones administrativas por particulares. El artículo 110 establece que las personas naturales y jurídicas privadas podrán ejercer funciones administrativas, salvo disposición legal en contrario, bajo estrictas condiciones de regulación, control, vigilancia y orientación por parte de la entidad pública titular de la función.

En particular, la norma dispone que:

- a) La regulación, control, vigilancia y orientación de la función administrativa corresponde en todo momento a la autoridad pública, quien deberá impartir las directrices necesarias.
- b) La entidad pública ejercerá control directo sobre el cumplimiento de las finalidades, objetivos, políticas y programas.
- c) Por razones de interés público o social, la autorización podrá darse por terminada en cualquier tiempo.
- d) La atribución de funciones administrativas deberá estar precedida de acto administrativo y acompañada de los convenios respectivos.

Este marco normativo permite estructurar contratos de colaboración mediante los cuales se delegue en particulares la ejecución operativa de determinadas actividades administrativas, manteniendo la titularidad, dirección, control y vigilancia en cabeza del municipio.

El contrato de colaboración con un particular se justifica en la necesidad de:

- Optimizar la gestión administrativa y operativa de los bienes de uso público.
- Garantizar la prestación eficiente, continua y de calidad de los servicios asociados a las plazas de mercado.
- Fortalecer la sostenibilidad financiera del equipamiento público.
- Promover la participación del sector privado bajo esquemas de corresponsabilidad.
- Materializar los principios constitucionales de eficacia, economía, celeridad y moralidad administrativa.

Adicionalmente, este tipo de contratos permite incorporar conocimiento técnico, capacidad operativa, experiencia administrativa y modelos innovadores de gestión, sin comprometer la titularidad pública del bien ni la función de control estatal.

De conformidad con el análisis normativo expuesto, se concluye que es jurídicamente viable la suscripción de un contrato de colaboración con un particular para la gestión y operación de plazas de mercado, siempre que:

- Se garantice la naturaleza inalienable, imprescriptible e inembargable del bien.
- Se mantenga la dirección, control y vigilancia en cabeza del municipio.
- Exista acto administrativo previo que autorice la delegación funcional.
- Se definan con claridad las obligaciones, responsabilidades, mecanismos de supervisión, causales de

terminación y régimen sancionatorio.
- Se observe estrictamente el régimen de contratación estatal y los principios de la función administrativa.
En consecuencia, el contrato de colaboración constituye un instrumento jurídico legítimo, eficiente y acorde con la normativa vigente para fortalecer la gestión del espacio público municipal y promover el interés general.

El artículo 209 de la Constitución Política dispone que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Estos principios no se limitan al ámbito exclusivo de los contratos estatales, sino que resultan aplicables a toda actuación administrativa, incluyendo aquellas que se materializan a través de convenios, autorizaciones, actos administrativos complejos, contratos atípicos o esquemas de colaboración con particulares.

En ese sentido, estimo que la ausencia de un contrato típico regido por la Ley 80 de 1993 no exonera a la entidad pública del deber de observar rigurosamente los principios que gobiernan la actividad contractual del Estado, pues estos constituyen verdaderos mandatos constitucionales de obligatorio cumplimiento, cuya finalidad es garantizar la transparencia, la protección del patrimonio público, la prevalencia del interés general y el respeto por la legalidad.

Así mismo, el artículo 23 de la Ley 80 de 1993 consagra los principios de transparencia, economía y responsabilidad, los cuales, si bien se encuentran desarrollados dentro del Estatuto General de Contratación, tienen una clara raigambre constitucional, por lo que su aplicación debe extenderse a cualquier modalidad de gestión pública que implique la administración de recursos públicos, el manejo de bienes estatales o el ejercicio de funciones administrativas por particulares.

Desde esta perspectiva la aplicación de los principios de la contratación estatal constituye un límite objetivo a la discrecionalidad administrativa, evitando que la libertad de configuración de la administración derive en arbitrariedad, desviación de poder o favorecimientos indebidos. En consecuencia, la observancia de dichos principios garantiza procesos objetivos, trazables, verificables y documentados, que permitan la selección transparente del particular colaborador, bajo criterios de mérito, capacidad técnica, solvencia financiera, experiencia y confiabilidad.

De igual manera, la aplicación de estos principios resulta esencial para la protección del patrimonio público, en tanto permite asegurar la correcta administración, conservación y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, minimizando el riesgo de detrimento patrimonial y fortaleciendo los mecanismos de control fiscal. En este contexto, la observancia de los principios de transparencia, responsabilidad y economía contribuye directamente a la prevención de irregularidades administrativas, disciplinarias, fiscales y penales.

Adicionalmente, el respeto estricto de los principios de la contratación estatal fortalece la seguridad jurídica de la actuación administrativa, al reducir significativamente la exposición de la entidad a acciones de nulidad, investigaciones disciplinarias, hallazgos fiscales y procesos penales derivados de una inadecuada selección del colaborador o de la ausencia de criterios objetivos en la toma de decisiones.
Por lo anterior cuando el instrumento jurídico no se rija formalmente por la Ley 80 de 1993, la entidad pública debe garantizar la aplicación integral de los principios de la contratación estatal, en especial los de planeación, transparencia, selección objetiva, economía, responsabilidad y publicidad, como condición esencial de validez, legitimidad y legalidad de la actuación administrativa.

6. REQUISITOS HABILITANTES:

En el presente proceso podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, debidamente autorizadas para contratar, de manera individual o bajo las modalidades de Consorcio o Unión Temporal, siempre que cuenten con capacidad legal para obligarse conforme a la normatividad vigente y no se encuentren incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, sus decretos reglamentarios y demás normas concordantes.



ESTUDIOS PREVIOS



El Municipio de Bello se reserva la facultad de verificar y corroborar la autenticidad, exactitud, integridad y coherencia de la información suministrada por los proponentes. Con la presentación de la oferta, el proponente autoriza expresamente a las entidades, personas naturales o jurídicas mencionadas o relacionadas en los documentos aportados, para que suministren la información que sea requerida por la Entidad, incluyendo – cuando resulte necesario– la realización de visitas a instalaciones y la solicitud de aclaraciones o soportes adicionales, dentro del marco legal aplicable.

El proponente deberá aportar con su oferta la totalidad de los documentos habilitantes con los cuales pretenda acreditar su **capacidad jurídica, financiera, organizacional y técnica** para participar. En todo caso, se aplicará lo dispuesto en el parágrafo del artículo 5 de la Ley 1882 de 2018, en el sentido de que, durante el término otorgado para subsanar, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.

El Comité Evaluador realizará la verificación de los requisitos habilitantes de capacidad jurídica, capacidad financiera, capacidad de organización y capacidad técnica/experiencia, de conformidad con las competencias asignadas a cada uno de sus integrantes y con las reglas previstas en el presente proceso.

Para la verificación de requisitos habilitantes, el Municipio consultará la información contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) respecto de aquellos proponentes obligados a estar inscritos, y complementará dicha verificación con los documentos adicionales solicitados cuando la información requerida no repose en el RUP. Esta verificación se realizará conforme a los artículos 2.2.1.1.1.5.2 y 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015.

La capacidad jurídica, la capacidad financiera, la capacidad de organización y la capacidad técnica/experiencia de los proponentes se verificarán como requisitos habilitantes de participación, de conformidad con el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y en concordancia con el Decreto 1082 de 2015. En consecuencia, los factores de verificación se evaluarán bajo la modalidad Cumple / No cumple, así:

Nº	FACTORES DE VERIFICACIÓN	
1	CAPACIDAD JURÍDICA	CUMPLE / NO CUMPLE
2	CAPACIDAD FINANCIERA	CUMPLE / NO CUMPLE
3	CAPACIDAD DE ORGANIZACIÓN	CUMPLE / NO CUMPLE
4	CAPACIDAD TÉCNICA	CUMPLE / NO CUMPLE
RESULTADO		CUMPLE / NO CUMPLE

Potestad de verificación

La Entidad, en desarrollo de los principios de transparencia, economía y selección objetiva consagrados en los artículos 23 y 24 de la Ley 80 de 1993, podrá verificar integralmente la autenticidad, exactitud, consistencia y coherencia de la información aportada por los proponentes.

Para tal efecto, podrá:

- Consultar bases de datos oficiales.
- Verificar la información contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP).
- Solicitar aclaraciones o información complementaria.
- Requerir certificaciones adicionales cuando la información no repose en el RUP.
- Verificar directamente ante entidades públicas o privadas la información relacionada con experiencia, capacidad financiera o jurídica.

En el caso de **proponentes plurales (Consortios o Uniones Temporales)**, la verificación se realizará conforme a las siguientes reglas:

1. La capacidad jurídica se verificará individualmente respecto de cada integrante.

- 2. La capacidad financiera y de organización se verificará con base en la ponderación por porcentaje de participación de cada integrante, conforme al artículo 2.2.1.1.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.
- 3. La experiencia podrá acreditarse mediante convenios aportados por cualquiera de los integrantes o mediante la sumatoria de los mismos, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 80 de 1993 y la jurisprudencia aplicable.

La Entidad podrá realizar las validaciones que estime necesarias dentro del marco legal, sin que ello implique modificación de la oferta presentada.

En relación con la oferta económica, la Entidad efectuará el análisis comparativo correspondiente, mediante el cotejo de las propuestas válidas y la consulta de condiciones del mercado, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, garantizando que la evaluación económica respete los principios de selección objetiva y eficiencia del gasto público.

6.1 REQUISITOS HABILITANTES CAPACIDAD JURÍDICA

Este aspecto se estudiará con la documentación aportada, a efectos de determinar si se habilitará o deshabilitará la propuesta. Se evaluará con **CUMPLE o NO CUMPLE**. La verificación de la capacidad jurídica, se realizará mediante la verificación de los siguientes documentos:

i. Boletín de responsables Fiscales.

El proponente no deberá encontrarse inscrito en el Boletín de Responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000); situación que será verificada por el Municipio de Bello. Igual requisito deberá cumplir: 1) el representante legal de las personas jurídicas, 2) el representante de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación y 3) los integrantes de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación y sus respectivos representantes legales.

ii. Certificado de Antecedentes Disciplinarios.

El proponente no deberá presentar antecedentes disciplinarios de conformidad con lo consagrado en la Ley 1952 de 2019; situación que será verificada por el Municipio de Bello. Igual requisito deberá cumplir: 1) el representante legal de las personas jurídicas, 2) el representante de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación y 3) los integrantes de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación y sus respectivos representantes legales.

iii. Certificado de Antecedentes Judiciales y Medidas Correctivas expedido por la Policía Nacional.

La Administración Municipal verificará con base en los antecedentes judiciales y el certificado de medidas correctivas que los proponentes no se encuentren incurso en inhabilidades.

Con respecto a los socios de las personas jurídicas, consorcios o uniones temporales, con excepción de las sociedades anónimas abiertas, dicha consulta debe ser realizada por el Representante Legal en forma previa a la suscripción del certificado de inhabilidades e incompatibilidades y/o consultas, en la que se deja constancia escrita y expresa que ninguno de los socios tiene asuntos pendientes ni es solicitado por las autoridades judiciales.

Para realizar la verificación de los antecedentes judiciales, acceder al siguiente link: <http://antecedentes.policia.gov.co:7003/WebJudicial/>

Para realizar la verificación de las medidas correctivas, acceder al siguiente https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx

Certificado consulta de registro de deudores alimentarios morosos - REDAM (ley 2097 de 2021)

Deberá tener fecha de expedición o generación del documento, dentro de los **NOVENTA (90) DÍAS CALENDARIOS** anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

Con respecto a los socios de las personas jurídicas, consorcios o uniones temporales, con excepción de las sociedades anónimas abiertas, dicha consulta debe ser realizada por el Representante Legal en forma previa a la suscripción de la carta de presentación de la propuesta donde deja constancia escrita y expresa que ninguno de los socios tiene inhabilidades por dicho concepto.

Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, conflicto de intereses y/o consultas

El proponente deberá aportar certificación diligenciando el ANEXO de la Entidad, expedido por el representante legal o por persona natural, cuando el proponente sea un consorcio o unión temporal u otra forma asociativa, cada uno de sus integrantes deben anexar la certificación correspondiente, en los casos que aplique y donde manifieste bajo la gravedad de juramento que conoce las causales de inhabilidad e incompatibilidad y conflicto de intereses para contratar con las Entidades Estatales de conformidad con lo establecido en la Constitución Nacional, así como en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, adicionado por el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes; de las sanciones por trasgresión a las mismas establecidas en los artículos 26 numeral 7 y 52 de la Ley 80 de 1993, así como los efectos legales consagrados en el artículo 44 numeral 1 de la norma precitada, y que declara bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente documento, que la persona jurídica que represento ni el suscrito nos encontramos incurso en ninguna de ellas.

La certificación debe ser expedida con fecha **NO SUPERIOR A TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO** al cierre del proceso.

Documentos suscritos por contador o revisor fiscal

El oferente deberá presentar los documentos y certificaciones que deban suscribir el contador público o revisor fiscal, según corresponda, deberán acompañarse de copia de la tarjeta profesional y anexar certificado de antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores, este certificado debe estar vigente para la fecha de presentación de la propuesta **(NO MAYOR A 3 MESES DE EXPEDICIÓN)**.

PACTO DE TRANSPARENCIA

El proponente deberá leer, diligenciar a cabalidad y firmar el formato ANEXO de la Entidad “PACTO DE TRANSPARENCIA”. En caso de que el proponente sea un consorcio o unión temporal u otra forma asociativa, cada uno de sus integrantes deben anexar la certificación correspondiente.

ACTA DE LA JUNTA DE SOCIOS

De conformidad con el certificado de existencia y representación legal, cuando el proponente sea persona Jurídica y su Representante Legal se encuentre limitada debido a la cuantía u otro factor para representar debidamente a la sociedad en esta contratación, deberá allegar el acta de la junta de socios o su órgano directivo, en la cual se le autoriza para presentar la oferta y celebrar el correspondiente convenio en caso de que le sea adjudicado.

En caso de que el proponente sea un consorcio o unión temporal u otra forma asociativa, cada uno de sus integrantes deben anexar la certificación correspondiente.

Cuando se actué en calidad de apoderado, deberá acreditarse tal condición, mediante documento legalmente otorgado.

ORIGEN LÍCITO DE LOS RECURSOS

Los activos y recursos que conforman el patrimonio del proponente, y de cada uno de sus integrantes, cuando sea el caso, y que empleará para el desarrollo del convenio, deben provenir de actividades lícitas. Con la presentación de la propuesta, el PROPONENTE manifiesta bajo la gravedad de juramento, esta circunstancia.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y APLICACIÓN DE NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. LEY 2195 DE 2022

El proponente y deberá presentar declaración juramentada donde se compromete a la aplicación de normas para la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Para acreditar este requisito el proponente deberá diligenciar el anexo respectivo publicado junto con los pliegos de condiciones.

iv. Carta de presentación de la propuesta. (anexo 1)

Se elaborará a partir del modelo suministrado como anexo, será suscrita por el representante legal de la persona jurídica, o apoderado (representante legal) del proponente de Consorcios, Uniones Temporales u otras formas asociativas.

La carta de presentación no implica el otorgamiento de un poder especial, razón por la cual, no es necesario que la misma surta el proceso de autenticación ante cualquier notaria. En el formato de carta de presentación de la propuesta es indispensable incluir el número de Fax, correo electrónico y demás datos relacionados en el citado modelo, a fin de que la Entidad surta los requerimientos a través de dichos medios, cuando así se disponga.

Con la carta de presentación de la propuesta se entiende presentada la declaración juramentada por parte del proponente de no encontrarse incurso en alguna de las inhabilidades o incompatibilidades previstas en la Ley, ni en conflicto de intereses que pueda afectar el normal desarrollo del convenio, así como el origen lícito de los recursos destinados al proyecto o a la ejecución del convenio. La carta de presentación deberá presentarse con firma autógrafa o firma digital de conformidad con lo previsto en la ley.

v. Inscripción en el RUP.

Para el presente proceso, el oferente debe haberse inscrito en el RUP, y presentar certificado expedido por la cámara de comercio de su jurisdicción, con una antelación no mayor a 30 días calendario previos a la fecha de cierre.

1. La inscripción: Al momento del cierre del proceso (momento de presentación de la oferta), el proponente deberá acreditar la firmeza en la inscripción del RUP. Si no ocurre así, se tiene que no cumple con los requisitos exigidos por la norma para contratar y, en consecuencia, su oferta será rechazada.

2. La renovación: Si al momento del cierre del proceso (momento de presentación de la oferta) NO se acredita la firmeza de la renovación del RUP- pero se ha solicitado dentro del término establecido por la norma - se mantienen los efectos jurídicos de la inscripción anterior y la evaluación se realizará con base en esta última y no cesarán sus efectos jurídicos, es decir, no requiere estar en firme el acto de renovación.

3. La actualización: Si al momento del cierre del proceso (momento de presentación de la oferta) la actualización del RUP no está en firme, se mantienen los efectos jurídicos de la inscripción anterior y la evaluación se realizará con base en la información que repose en firme en el RUP.

4. En el caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá aportar su respectivo certificado del RUP en las condiciones anteriormente señaladas, cuando se encuentren obligados a estar inscritos.

Nota: El proponente puede acreditar la firmeza del RUP dentro del término de traslado del informe de evaluación.

vi. Persona Natural.

Si el proponente es persona natural, deberá aportar la cédula de ciudadanía y si es comerciante, la matrícula mercantil en la cual se verificará su actividad y calidad, la cual deberá ser expedida con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta. Adicionalmente deberá aportar el Registro Único Tributario (RUT).

vii. Persona natural extranjera:

Deberá acreditar su existencia mediante la presentación de fotocopia de su cédula de extranjería o pasaporte y deberá cumplir con los mismos requisitos, procedimientos, permisos y licencias previstos para el oferente colombiano a contratar y obligarse conforme a la legislación de su país.

viii. Persona natural extranjera con domicilio en Colombia

Deberá cumplir con los mismos requisitos, procedimientos, permisos y licencias previstos para el oferente colombiano a contratar y obligarse conforme a la legislación de su país.

ix. Persona natural extranjera sin domicilio en Colombia

Acreditarán un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta y celebrar el convenio, así como también para representarla judicial y extrajudicialmente, dicho profesional deberá aportar su matrícula profesional vigente, cédula de ciudadanía o su equivalente, matrícula mercantil en la cual se verificará su actividad y calidad, la cual deberá ser expedida con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta y el Registro Único Tributario o su equivalente en su país de origen.

x. Personas Jurídicas

Si el proponente es persona jurídica deberá acreditar su existencia y representación legal con la copia del Certificado de la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta. En dicho certificado, deberán constar claramente las facultades del Gerente o del Representante Legal, el objeto social, el cual deberá comprender labores o actividades relacionadas con el objeto del presente proceso de selección y la duración de la sociedad, la cual debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución y liquidación del convenio y, un (1) año más.

Adicionalmente deberá aportar el Registro Único Tributario (RUT). Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano social competente, otorgado con anterioridad a la fecha de presentación de la oferta.

xi. Personas jurídicas extranjeras con sucursal en Colombia

Deberán acreditar la existencia y representación legal de su sucursal en Colombia mediante Certificado de la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a treinta (30) días calendario, previos a la fecha de cierre del presente proceso o anteriores a la fecha de subsanación prevista en el cronograma del proceso cuando sea el caso. En dicho certificado deberán constar claramente las facultades del Gerente o del Representante Legal, el objeto social, el cual deberá comprender labores o actividades que tengan relación directa con el objeto del presente proceso de selección y, la duración de la sociedad, la cual debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución del convenio y un (1) año más. Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano social competente, otorgado con anterioridad a la fecha de presentación de la oferta

xii. Personas jurídicas extranjeras sin sucursal en Colombia

Deberán acreditar su existencia y representación legal, para lo cual deberá presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio o su equivalente expedido por lo menos dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección, en el que conste su existencia, objeto, fecha de constitución, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades señalando expresamente, si fuere el caso, que el representante no tiene limitaciones para presentar la Propuesta.

En el evento en que conforme a la jurisdicción de incorporación del Interesado extranjero no hubiese un documento que contenga la totalidad de la información, presentarán los documentos que sean necesarios para acreditar lo solicitado en el presente numeral expedidos por las respectivas autoridades competentes.

Si en la jurisdicción de incorporación no existiese ninguna autoridad o entidad que certifique la información aquí solicitada, el Proponente extranjero deberá presentar una declaración juramentada de una persona con capacidad para vincular y representar a la sociedad en la que conste: A) Que no existe autoridad u organismo que certifique lo solicitado en el presente numeral; B) la información requerida en el presente numeral; y C) la capacidad para vincular y representar a la sociedad de la persona que efectúa la declaración y de las demás personas que puedan representar y vincular a la sociedad, si las hay. D) Acreditar que su objeto social principal o complementario permite la celebración y ejecución del convenio, para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado. Para estos efectos, la autorización se entiende contenida dentro de las autorizaciones generales otorgadas para comprometer a la sociedad. E) Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para la suscripción del convenio, para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado. F) Acreditar que su duración es por lo menos igual al Plazo Total Estimado del convenio y un (1) año más, para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado G) Si el representante legal tuviere limitaciones estatutarias para presentar la Propuesta o suscribir el convenio y en general para efectuar cualquier acto derivado del proceso licitatorio o de su eventual condición de adjudicatario, deberá adjuntarse una autorización del órgano social competente de la sociedad en la cual se eliminan dichas limitaciones o se faculta para realizar la contratación; si la duración de la sociedad no fuese suficiente en los términos de estos Pliegos, se adjuntará un documento en el que conste que el órgano social competente ha decidido aumentar el plazo de la sociedad en caso de resultar Adjudicatarios y antes de la suscripción del convenio.

xiii. Documento que acredite un Representante Legal domiciliado en el país cuando se trate de proponentes extranjeros.

Los proponentes extranjeros pueden estar representados por el mandatario y/o representante de su sucursal (cuando se tenga en Colombia) o por un tercero, caso en el cual éste deberá ser abogado inscrito de conformidad con el artículo 35 del Decreto 196 de 1971. El oferente extranjero deberá cumplir con los mismos requisitos, procedimientos, permisos y licencias previstos para el oferente colombiano a contratar y obligarse conforme a la legislación de su país. (Ley 816 de 2003, artículo 3).

xiv. Sociedad Anónima Abierta.

Si el proponente es una sociedad anónima interesada en que para los efectos del artículo 8, numeral 1°, literal h) de la Ley 80 de 1993, se le dé el tratamiento de “abierta”, además de los documentos señalados en el numeral anterior, deberá aportar el certificado del Registro Nacional de Valores y Emisores, de conformidad con los establecido en el Artículo 2.2.1.1.2.2.8 del Decreto 1082 de 2015.

xv. Consorcios, Uniones Temporales u otras Formas Asociativas.

La forma asociativa deberá constituirse para el presente proceso de selección y así lo señalará expresamente, indicando las reglas básicas que lo regirán, independiente que las personas naturales o jurídicas que lo conformen sean las mismas que hayan constituido consorcios o uniones temporales para otros procesos. Dichas formas asociativas no podrán ser disueltas ni liquidadas durante la vigencia del convenio que se suscriba.

Deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 7° de la Ley 80 de 1993 y con los siguientes aspectos:

La forma asociativa deberá constituirse para el presente proceso de selección y así lo señalará expresamente, indicando las reglas básicas que la regirán, independientemente de que las personas naturales o jurídicas que la conformen sean las mismas que hayan constituido consorcios o uniones temporales para otros procesos. Dichas formas asociativas no podrán ser disueltas ni liquidadas durante la vigencia o las prórrogas del convenio que se suscriba. Deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 7° de la Ley 80 de 1993 y con los siguientes aspectos:

- La forma asociativa deberá indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes, el cual no podrá ser modificado sin la autorización previa del Municipio de Bello. En el documento de conformación de la forma asociativa se deberá designar la persona que para todos los efectos la representará, indicando sus responsabilidades y facultades.
- En caso de resultar adjudicatarios un Consorcio o una Unión Temporal, deberán acreditar ante el Municipio de Bello, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acto de adjudicación, el correspondiente RUT, cuyo NIT será la única identificación válida durante la vigencia del convenio y su liquidación. Lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2460 del 7 de noviembre de 2013, modificado por los Decretos 2620 del 17 de diciembre de 2014, 589 del 11 de abril de 2016 y 768 del 6 de mayo de 2016.
- De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 66 de la Ley 488 de 1998 y el instructivo de aspectos tributarios de la Secretaría de Hacienda Municipal, las facturas o documentos equivalentes para pago deberán ser expedidos directamente por la respectiva forma asociativa, cumpliendo los requisitos establecidos en el Estatuto Tributario, y no por cada uno de sus integrantes. Para proceder con el respectivo pago deberá indicarse, además, el nombre y el NIT de los integrantes del consorcio y, en el caso de uniones temporales, el porcentaje de participación de cada uno de ellos.

xvi. Pago de aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales.

El proponente deberá acreditar que está al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2011.

Para personas naturales: Las personas naturales deberán acreditar el pago de los aportes a la Seguridad Social Integral conforme a la Ley 100 de 1993, Artículo 4°, Ley 797 de 2003, Decreto Ley 2150 de 1995 y Decreto 1273 de 2018, esto es, la planilla de pago a los aportes para la seguridad social en salud y pensiones únicamente como cotizante independiente, adicionalmente si tienen trabajadores a su servicio deberán acreditar, el pago de los aportes al sistema integral de seguridad social y los parafiscales de ellos, en los casos que se requiera de conformidad con la normatividad vigente.

Para personas jurídicas:

- ❖ Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley.
- ❖ Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal.
- ❖ En el caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá acreditar de manera individual el cumplimiento de este requisito.

La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a un (1) mes y en todo caso deberá suscribirse por la Revisoría fiscal, cuando se cuente con ella, aun sin estar obligado por la Ley. Para el caso de Consorcios, Uniones Temporales u otra forma asociativa, cada uno de sus integrantes deberá aportar la respectiva certificación.

Personas extranjeras sin sucursal en Colombia: Si el proponente es extranjero sin sucursal en Colombia, deberá aportar certificación en la que conste, que no tiene personal a cargo en el territorio colombiano, suscrito por contador público. La certificación se deberá acompañar con copia de la Tarjeta Profesional que acredite la calidad de contador del Revisor Fiscal que la suscribe y copia del respectivo certificado de vigencia de la tarjeta profesional expedido por la Junta Central de Contadores.

xvii. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA

El proponente deberá constituir a su costa, a favor del MUNICIPIO DE BELLO, con NIT 890980112-1, y presentar con su propuesta, una garantía de seriedad expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia o por una Entidad Bancaria, autorizada para expedir la póliza de cumplimiento y seriedad de la oferta, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del presupuesto oficial, con una vigencia de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha y hora de cierre del proceso de selección, de conformidad con el contenido del Decreto 1082 de 2015. Artículo 2.2.1.2.3.1.9.

La garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- La no suscripción del convenio sin justa causa por parte del proponente seleccionado.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en los pliegos para la adjudicación del convenio se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del convenio se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
- La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento exigida por la entidad para amparar el incumplimiento de las obligaciones del convenio.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.
- La falta de pago de los derechos de publicación previstos como requisitos de legalización del convenio. El pago de la garantía, cuando ésta se haga exigible, tiene el carácter de sanción y se entiende sin perjuicio del derecho que le asiste a EL MUNICIPIO DE BELLO, de exigir, por los medios reconocidos en Colombia, la indemnización de los perjuicios que con dicho incumplimiento se le hayan causado o se le llegaren a causar.
- Cuando la propuesta sea presentada bajo la modalidad de Consorcio o Unión Temporal, el tomador de la Garantía de Seriedad de la propuesta será el Consorcio o Unión Temporal, según sea el caso, con la indicación de cada uno de sus integrantes - no a nombre de sus representantes legales - y deberá expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurra cualquiera de los integrantes del proponente Consorcio o Unión Temporal, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.
- EL MUNICIPIO DE BELLO, se reserva el derecho de solicitar toda la documentación que estime necesaria hasta lograr la correspondencia de la garantía con las normas legales.
- En el evento en que, para el presente proceso contractual, se llegare a presentar oferta por parte de alguna Entidad Estatal, de las citadas en el artículo 2 de la Ley 80 de 1993, ésta no estará obligada a constituir garantía de seriedad de la oferta. No obstante, en el caso en que la entidad estatal se presente en unión temporal o consorcio con una entidad de naturaleza jurídica privada, ésta deberá prestar la garantía a que se refiere el presente numeral. Una vez adjudicado el proceso, la Garantía de Seriedad será devuelta a solicitud de los proponentes no favorecidos, que podrán retirarla en la Alcaldía de Bello.
- En el caso que el valor del porcentaje asegurado exigido termine en centavos; el oferente deberá presentar ese valor asegurado aproximado al siguiente peso; sin en que ningún momento será inferior al porcentaje exigido y presentando así un valor asegurado absoluto en pesos.
- Dando aplicación al artículo 5 en su párrafo tercero de la ley 1882 de 2018. La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de esta.

xviii. SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST).

El proponente deberá acreditar la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), conforme a lo dispuesto en el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019 del Ministerio del Trabajo.

Para tal efecto, deberá aportar certificación suscrita por el representante legal, en la que conste que la entidad cuenta con el SG-SST implementado y que cumple con los estándares mínimos aplicables según su nivel de riesgo y número de trabajadores, de conformidad con la normatividad vigente.

Cuando el proponente se encuentre obligado a realizar la autoevaluación anual de estándares mínimos, deberá manifestar que dicha evaluación fue realizada y que cumple con el porcentaje mínimo exigido por la Resolución 0312 de 2019.

En el caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá acreditar de manera individual el cumplimiento de este requisito.

La Entidad podrá verificar la información aportada y solicitar soportes adicionales cuando lo considere necesario.

La verificación de este requisito se realizará bajo la modalidad Cumple / No cumple como parte de la capacidad jurídica y de organización del proponente.

xix. DOCUMENTOS SUSCRITOS POR CONTADOR O REVISOR FISCAL

El oferente deberá presentar los documentos y certificaciones que deban suscribir el contador público o revisor fiscal, según corresponda, deberán acompañarse de copia de la tarjeta profesional y anexar certificado de antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores, este certificado debe estar vigente para la fecha de presentación de la propuesta (no mayor a 3 meses de expedición).

6.2 CAPACIDAD DE ORGANIZACIONAL

De conformidad con lo establecido en el art. 6 de la Ley 1150 de 2017 y Decreto 1082 de 2015, los proponentes obligados a estar en el RUP (personas naturales o jurídicas, consorcios o uniones temporales, de naturaleza pública o privada de origen nacional), para la evaluación de este factor de escogencia, se tomará la información del RUP, con corte al 31 diciembre de 2025.

Rentabilidad del Patrimonio (utilidad operacional / patrimonio)	≥ 5 %
Rentabilidad del Activo (utilidad operacional / activo total)	≥ 3 %

Para el caso de uniones temporales, consorcios o cualquier otra modalidad de asociación permitida por la ley, corresponderá a la suma que resulte de afectar el indicador financiero de cada integrante, multiplicado por el porcentaje de participación.

Las personas extranjeras deberán presentar la certificación firmada por el Representante Legal, acompañada de traducción simple al idioma español, con los valores re-expresados a la moneda funcional colombiana, a la tasa de cambio de la fecha de cierre de los mismos, avalados con la firma de un Contador Público con Tarjeta Profesional expedida por la Junta Central de Contadores de Colombia. El Municipio de Bello si lo considera necesario, se reserva la facultad de solicitar información adicional, con el fin de verificar y/o aclarar los datos reportados en los certificados requeridos.

6.3 REQUISITOS HABILITANTES CAPACIDAD TÉCNICA

6.3.1 EXPERIENCIA GENERAL.

El proponente deberá tener reportado en el RUP como mínimo Dos (2) y máximo tres (3) convenios cuyo objeto sea similar al objeto del presente proceso, que se encuentren registrados y clasificados en el tercer nivel, en por lo menos uno (1 de los siguientes 4 códigos: 80101500 - 80131800 - 80151500 - 93151500 en cada convenio aportado, y que la suma de dichos convenios sea mayor o igual a una (1) vez el Presupuesto oficial expresado en SMMLV.

Para los casos donde el proponente sea cualquier forma asociativa prevista en la Ley, cada socio debe presentar un convenio o contrato terminado y liquidado como experiencia acreditada, la experiencia de ambos se sumará para acreditar que el monto equivalga al Presupuesto oficial expresado en SMMLV.

Cuando un proponente adquiere experiencia en un convenio como integrante de un contratista plural, la experiencia derivada de ese convenio corresponde al porcentaje de participación del valor del convenio.

Nota 1. El proponente deberá indicar el número consecutivo del reporte del convenio ejecutado del RUP (diligenciar el ANEXO N° 7).

Nota 2. Si el proponente aporta más de 3 convenios, el comité evaluador tomará únicamente un número de convenios que no superen el máximo exigido, que cumplan con lo solicitado en los pliegos.

6.3.2 PERSONAL HUMANO MÍNIMO REQUERIDO

El proponente deberá acreditar la disponibilidad de un equipo humano mínimo que garantice la adecuada administración, operación técnica, social y logística de la Plaza de Mercado de Bello durante la ejecución del convenio. El equipo deberá estar conformado por personal administrativo, operativo y de apoyo profesional, el cual podrá vincularse mediante relación laboral o mediante convenios de prestación de servicios, de acuerdo con el modelo organizacional del proponente.

El proponente deberá presentar certificación firmada por el representante legal en la que manifieste la disponibilidad del equipo mínimo requerido para la ejecución del convenio. El equipo humano deberá incluir como mínimo los siguientes perfiles:

Personal de coordinación y operación: El proponente deberá contar con personal responsable de la dirección y operación de la plaza, incluyendo como mínimo:

- Director o Gerente de operación de la plaza
- Profesional o coordinador de mercadeo o promoción comercial
- Profesional social o comunitario para acompañamiento a comerciantes
- Coordinador operativo o administrativo
- Personal de apoyo administrativo

Este equipo será responsable de la gestión administrativa, la articulación con comerciantes, la ejecución de estrategias comerciales, el seguimiento operativo y la coordinación general de las actividades de la plaza.

Personal operativo: El proponente deberá disponer de personal encargado de la operación cotidiana del equipamiento, incluyendo:

- Personal de mantenimiento
- Personal de servicios generales
- Brigadistas o personal de apoyo en emergencias
- Personal de apoyo logístico para parqueaderos o zonas de operación

Este personal garantizará el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones, el orden operativo del equipamiento y la atención a comerciantes y usuarios.

Personal profesional de apoyo

- El proponente deberá acreditar la disponibilidad de profesionales que brinden acompañamiento técnico especializado, incluyendo como mínimo:
- Profesional en derecho para apoyo jurídico
- Profesional en contaduría pública
- Profesional en seguridad y salud en el trabajo
- Profesional responsable de gestión del riesgo o plan de emergencias

Estos profesionales apoyarán el cumplimiento normativo, la gestión administrativa, la seguridad de los trabajadores y usuarios y la correcta ejecución de las actividades contractuales. La disponibilidad del equipo se acreditará mediante:

- Certificación firmada por el representante legal del proponente
- Carta de compromiso de vinculación del personal profesional

6.4 INDICADORES ECONOMICO DEL SECTOR

Para realizar el análisis de la oferta y sus condiciones financieras que les permitan una mayor participación en los procesos contractuales que pretende adelantar la entidad, se tuvo en cuenta lo estipulado por Colombia compra eficiente a través de su manual para estudios del sector donde recomienda las siguientes fuentes de información

- SECOP: www.colombiacompra.gov.co
- SIREM www.supersociedades.gov.co
- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (Directorio de asociaciones y agremiaciones): www.mincit.gov.co
- Superintendencias
- Sectoriales

Se ingresa a la plataforma www.colombiacompra.gov.co en su aplicativo secop 2 y se procede a descargar los registros único de proponentes (RUP) del último año fiscal, de varios oferentes que se presentan de manera constante a procesos de contratación con objetos o códigos UNSPSC iguales o similares a los del presente proceso obteniendo los siguientes promedios como sustento para fijar los indicadores financieros y de capacidad organizacional para el presente proceso de selección.

Dando como resultado un promedio obtenido de un listado de varias empresas que se muestran a continuación:

N°	Empresa	Liquidez	Endeudamiento	Cobertura de interés	Rentabilidad patrimonio	Rentabilidad activo
1	AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.	1.52	58.00%	-0.7	-4%	-1%
2	CENTRO NACIONAL DE CONSULTORIA S A	2.05	53.00%	0.15	0%	0%
3	P73 GROUP SAS	4.3	48.00%	4.71	15%	8%
4	ADSMOVIL SAS	1.49	61.00%	-4.1	-8%	-3%
5	FUNDACION UNIVERSITARIA DEL AREA ANDINA	1.57	38.00%	5.22	8%	5%

6	ORGANIZACION LEVIN DE COLOMBIA SAS	5.08	19.00%	INDETERMINADO	10%	8%
7	BRANDSTRAT BIC S.A.S	2.04	43.00%	6.55	10%	5%
8	LA LONJA	2.5	9.00%	229.03	0%	0%
9	POLITECNICO GRANCOLOMBIANO	1.68	65.00%	1.48	9%	3%
100	IKALA-EMPRESA PARA EL DESARROLLO SOCIAL S.A.S BIC	3.32	40.00%	9.6	14%	8%
	PROMEDIO	2.56	43.40%	27.99	5%	3%

a. REQUISITOS HABILITANTES CAPACIDAD FINANCIERA

Para garantizar la participación de las Personas Extranjeras no inscritas en el Registro Único de Proponentes por no tener domicilio o sucursal en el país, a éstas no se les podrá exigir el requisito de inscripción en el Registro Único de Proponentes según la Ley 1150 de 2007. En consecuencia, los citados oferentes deberán aportar la siguiente información: Estados Financieros Certificados por el Representante Legal y Contador Público (Balance General y Estado de Resultados a la fecha de corte establecida en los países de origen o en sus estatutos sociales, para este proceso se solicita el con corte al 31 diciembre de 2025, además deberá anexar el Anexo Soporte documental para acreditar la capacidad financiera y organizacional - solo para proponentes extranjeros sin sucursal en Colombia Certificado por el Representante Legal, Contador Público O Revisor Fiscal el cual deberá estar avalado con Tarjeta Profesional expedida por la Junta Central de Contadores de Colombia y Certificado vigente de Antecedentes Disciplinario.

El Municipio de Bello, si lo considera necesario, se reserva la facultad de solicitar información adicional, con el fin de verificar y/o aclarar los datos reportados en los certificados requeridos.

De conformidad con lo establecido en el art. 6 de la Ley 1150 de 2017 y Decreto 1082 de 2015, los proponentes obligados a estar en el RUP (personas naturales o jurídicas, consorcios o uniones temporales, de naturaleza pública o privada de origen nacional), para la evaluación de este factor de escogencia, se tomará la información del RUP, con corte al 31 diciembre de 2025.

Índice de liquidez = activo corriente / pasivo corriente	≥ 2,5
Índice de endeudamiento = pasivo total / activo total	≤ 44 %
Razón de Cobertura de Interés = utilidad operacional / gastos de intereses	≥ 28

Si el proponente presenta una razón de cobertura indeterminada, esta se considera mayor a la solicitada siempre y cuando la utilidad operacional sea positiva.

Para el caso de uniones temporales, consorcios o cualquier otra modalidad de asociación permitida por la ley, corresponderá a la suma que resulte de afectar el indicador financiero de cada integrante, multiplicado por el porcentaje de participación.

Para garantizar la participación de las Personas Extranjeras no inscritas en el Registro Único de Proponentes por no tener domicilio o sucursal en el país, a estas no se les podrá exigir el requisito de inscripción en el Registro Único de Proponentes. En consecuencia, para los citados oferentes deberán aportar la información antes solicitada (indicadores) para verificar su capacidad financiera. Las personas extranjeras deberán presentar la certificación firmada por el Representante Legal, acompañada de traducción simple al idioma español, con los valores re-

expresados a la moneda funcional colombiana, a la tasa de cambio de la fecha de cierre de los mismos, avalados con la firma de un Contador Público con Tarjeta Profesional expedida por la Junta Central de Contadores de Colombia.

7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES:

Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por naturaleza del convenio y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

Riesgo Imprevisible: Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra ò evento que alteren la ejecución del convenio.

Tipificación del Riesgo: Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsibles de riesgo, que ha criterio de la Administración Municipal, pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del convenio.

Asignación del Riesgo: Es el señalamiento que se hace de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada asumiendo su costo.

DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS:

RIESGOS	TIPIFICACIÓN	ESTIMACION puede ser Cualitativa ò (probabilidad de ocurrencia o de impacto)			ASIGNACION	
		VALORACION CUALITATIVA		VALORACION CUNTITATIVA		
		PROBABILIDAD	IMPACTO (alta, media-alta, Media-baja, Baja)		CONTRATISTA	MUNICIPIO
ECONOMICOS	Por la variación de precio de los insumos o servicios	Probable	Moderado	25% del valor del convenio	100%	
	Por el desabastecimiento de personal o implementos	Posible	Mayor	25% del valor del convenio	100%	
SOCIALES POLITICOS O	Paros	Posible	Moderado	10 % del Valor del convenio	100%	
		posible	Menor	3%% del valor del convenio	100%	
	Huelgas					
	Actos terroristas	posible	Menor	3 % del valor del convenio	100%	
OPERACIONALES	El monto de la inversión no sea el previsto para cumplir el objeto del convenio	Posible	Mayor	30% Incrementa el valor del convenio	100%	
FINANCIEROS	Dificultad en la consecución de los recursos financieros para lograr el objetivo del convenio	Posible	Mayor	20 % del valor del convenio	100%	
	Términos financieros o sea plazos, tasas de interés, garantías, contragarantías, refinanciaciones.	Posible	Moderado	5 % del Valor del convenio	100%	

RIESGOS	TIPIFICACIÓN	ESTIMACION puede ser Cualitativa ò (probabilidad de ocurrencia o de impacto)			ASIGNACION	
		VALORACION CUALITATIVA		VALORACION CUNTITATIVA		
		PROBABILIDAD	IMPACTO (alta, media-alta, Media-baja, Baja)		CONTRATISTA	MUNICIPIO
RIESGOS REGULATORIOS	Expedición de normas de carácter técnico o de calidad	Posible	Moderado	20 % del valor del convenio	50%	50%

De acuerdo con la distribución, no procederán reclamaciones del Operador, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él y, en consecuencia, el Municipio de Bello no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el convenio.

Teniendo en cuenta lo anterior, ante un incumplimiento de parte del Operador de las actividades contractuales o se presente morosidad injustificada en el cumplimiento de las obligaciones o se configure la prestación indebida del objeto contractual, El Municipio podrá hacer efectivas no solo las garantías de cobertura de los riesgos anotados, sino simultanea o concomitantemente la imposición de multas estipuladas o hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria.

8. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

El Operador deberá constituir a su costa y a favor del MUNICIPIO, una Garantía Única, conforme los postulados del decreto 1082 de 2015, que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del convenio, la cual se mantendrá vigente durante la vida y liquidación del mismo y se ajustará a los límites, existencia y extensión de los siguientes amparos:

- ✓ **CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO:** Esta garantía cubrirá a la Entidad Estatal de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del convenio, así como de su cumplimiento tardío o defectuoso. Se otorgará por el 10% del valor del convenio y deberá extenderse por el plazo del convenio y cuatro (4) meses más.
- ✓ **CALIDAD DEL SERVICIO:** Esta garantía se justifica, para cubrir a la Entidad de los perjuicios imputables al contratista que surjan de la mala calidad del servicio prestado, teniendo en cuenta la complejidad del objeto del convenio, cuya relevancia precisamente es la prestación de un servicio y las condiciones pactadas en el mismo. Esta garantía se establece por el 10% del valor del convenio y deberá extenderse por el plazo del convenio y cuatro (4) meses más.
- ✓ **SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES:** Esta garantía cubrirá a la Entidad de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a que este obligado El Operador, derivadas de la contratación personal utilizado para la ejecución del convenio amparado. Se otorgará por el 10% del valor del convenio y deberá extenderse por el plazo del convenio y tres (3) años más.
- ✓ **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** "RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: Esta garantía se justifica para cubrir a la Entidad de los perjuicios de naturaleza extracontractual que puedan surgir de las actuaciones, hechos u omisiones del Operador y sus

subcontratistas, protegiéndola de eventuales reclamaciones de terceros por accidentes corporales, muerte, daños materiales y perjuicios económicos derivados de la operación de la Plaza de Mercado. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 de 2015, y en atención al valor económico total del convenio –equivalente a aproximadamente cinco mil seis salarios mínimos legales mensuales vigentes (5.006 SMLMV), incluyendo el aporte institucional de mil ciento treinta y nueve millones de pesos (\$1.139.000.000) y los ingresos proyectados durante los cinco (5) años de ejecución–, así como a la alta afluencia de público en el espacio objeto del convenio y al plazo de ejecución superior a tres (3) años, esta garantía se establece en quinientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (500 SMLMV), equivalentes a ochocientos setenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta y dos mil quinientos pesos (\$875.452.500), por todo el período de ejecución del convenio. Esta póliza deberá expedirse en modalidad de ocurrencia y contener, en forma expresa y en adición a la cobertura básica de predios, labores y operaciones, los amparos de daño emergente, lucro cesante, perjuicios extrapatrimoniales y responsabilidad derivada de actos de subcontratistas, conforme a lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.3.2.9 del Decreto 1082 de 2015."

EL OPERADOR se compromete a reponer las garantías aquí previstas cuando por razón de las modificaciones, multas impuestas o siniestros ocurridos, éstas se disminuyeren o agotaren.

Es requisito para iniciar la ejecución del convenio la aprobación por parte del Municipio de las GARANTÍAS debidamente constituidas en todos sus amparos

9. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA:

La supervisión de este contrato será ejercida por **WILLIAM DARIO MONTOYA CUARTAS**, identificado con Cédula de Ciudadanía **Nº 71.725.786**, quien se desempeña como Secretario de Innovación y Desarrollo Económico de la ciudad de Bello, o quien haga sus veces, para supervisar y verificar el correcto desarrollo de las actividades contractuales acorde con la propuesta presentada, la cual hace parte integral de este contrato.

Teniendo en cuenta lo estipulado en el Artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, el supervisor deberá realizar el “seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato”. De igual manera, en el artículo 84 ídem, determina que los “supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

10. ESTUDIO DEL SECTOR

El presente estudio del sector se realiza dando cumplimiento al Artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y manual explicativo titulado "guía para elaboración de estudios del sector" emitido por Colombia compra Eficiente; donde se impone la obligación a la entidad estatal en este caso, el Municipio de Bello, el deber de análisis durante la etapa de planeación para conocer el sector relativo al objeto contractual.

b. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR.

Para la Alcaldía del Municipio de Bello, los espacios destinados a los mercados de abasto en Europa y en América han sido desde hace varios siglos unas “fuerzas modeladoras de las ciudades” (Guàrdia y Oyón, 2010, p. 11). Estos espacios son componentes esenciales en el diseño urbano, actuando no solo como epicentros de actividad económica, sino también como espacios privilegiados para la sociabilidad y la construcción de sentidos sociales (Busse y Sharp, 2019; Gehl, 2010; Jacobs, 2011). Además, la forma en que se integran o marginan estos lugares en los planes de desarrollo urbano puede servir como un indicador, tanto de las prioridades políticas, como del nivel de participación ciudadana. Asimismo, los mercados o las plazas de mercado, como se les suele llamar en Colombia, a menudo condensan el patrimonio y la identidad cultural de una comunidad, convirtiéndose en depositarios de la memoria colectiva y la historia local (Pradelle, 1996). En este sentido, el papel que jueguen las

plazas en las perspectivas acerca del diseño urbano puede revelar mucho sobre las dinámicas más amplias de la planificación urbana y el desarrollo de la ciudad.

Convendría recordar que el diseño urbano no es neutral y a menudo refleja ideologías o políticas de desarrollo específicas. En este sentido, Sennett (1992) en *The Conscience of the Eye: The Design and Social Life of Cities* señala que en contextos donde se prioriza la modernización y el progreso, las plazas de mercado tradicionales pueden ser marginadas o incluso demolidas para dar paso a estructuras más “modernas”, como fue el caso particular de la plaza de mercado del Municipio de Bello donde se le dio un cambio moderno y circunstancial. Este fenómeno evidencia una visión utilitaria de la ciudad, donde el progreso y la racionalidad técnica y económica a menudo eclipsan la importancia de preservar espacios que son cruciales para la vida comunitaria.

En Colombia, los mercados han sido pilares urbanísticos, sociológicos y arquitectónicos desde gran parte del siglo XX. No obstante, al igual que en otras regiones de América Latina (Cordero, 2017), desde finales del siglo pasado existe una tendencia a demoler, reemplazar o transformar drásticamente estos espacios. Tales cambios suelen generar gentrificación, turistificación y conflictos urbanos, especialmente en ciudades grandes e intermedias. Estas transformaciones reflejan aspiraciones de modernización impulsadas por los decisores urbanos, materializadas en un nuevo diseño urbano que incluye ciertos proyectos arquitectónicos y de urbanismo.

Cada plaza de mercado es una muestra en pequeña escala del complejo universo cultural que representa cada una de nuestras regiones. Así mismo, representan lugares espacios dinámicos en donde se vive y recrea constantemente nuestra cultura, alrededor de frutas y verduras, carnes, pollos y pescados, Y productos perecederos, es posible encontrar herramientas y enseres para el hogar, artesanías medicina y sin falta, las cocinas tradicionales regionales que se presentan en forma de succulentos manjares. Este diálogo constante de saberes y tradiciones hacen del día de mercado una fiesta en la que se realiza un importante intercambio entre la experiencia rural y la experiencia urbana.

Desde el estudio, el foco de las plazas de mercado y/o centrales de abasto está en lo fundamental centrado en la sustentabilidad social y cultural, de manera que estos se identifican como un espacio articulador de inclusión social, no solo en lo que respecta a lo económico sino a los valores, la cultura, las lógicas de producción y reproducción, las dinámicas de sostenibilidad generacional. En este sentido, la plaza de mercado tiene un valor cultural tanto por su tradición como por su desempeño al interior de cada comunidad, grande o pequeña, urbana o rural; es un espacio donde se realiza y se manifiesta una política de sustentabilidad colectiva y alimentaria que va más allá de la economía de mercado. Hoy, con la invención de los almacenes de cadena y grandes superficies, el modelo de aprovisionamiento de alimentos, enseres y otros utensilios, se asocia con una economía de mercado, anónima e individualista mientras que, por el contrario, se abandona la plaza de mercado como lugar socializador. De esta manera las consideraciones agro-productivas y cualidades alimentarias, procedimientos de salubridad y productividad sostenible limpia, entre otras, deberán ser 'consecuencia' de una política de sustentabilidad social y cultural de la plaza de mercado.

Que la plaza de mercado se encuentra integrada por: locales comerciales y oficina de administración.

CONVENIENCIA, JUSTIFICACIÓN Y/O NECESIDAD DEL OBJETO A CONTRATAR

La Constitución Política de Colombia prevé en el artículo 2 como fines del Estado: “...servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación...”.

En desarrollo de ese mandato superior, la Ley 1551 de 2012 que modificó parcialmente la Ley 136 de 1994, dispone que al municipio le compete prestar los servicios públicos que determine la Ley y, además, entre otras cosas, elaborar los planes de desarrollo municipal, promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso, elaborar e implementar los planes integrales de seguridad ciudadana, promover la participación comunitaria, promover alianzas y sinergias con la empresa privada para el desarrollo económico y social y procurar la satisfacción de las necesidades básicas insatisfechas de sus habitantes?

Para el cumplimiento de los fines y el ejercicio de las funciones y competencias del municipio, la Ley 80 de 1993 dispone que la administración puede y debe acudir a la contratación con particulares que colaboran con el logro de dichos fines y cumplen con una función social que les implica obligaciones.

El municipio de Bello – Antioquia, como entidad territorial debe dar cumplimiento a las finalidades del Estado consagradas en el artículo 2° de la Constitución Política de la siguiente manera: “Son fines del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, facilitar la participación en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación, defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.”

Una de las obligaciones de la administración municipal es velar por el cuidado y destinación de los bienes de propiedad del Municipio, razón por la cual debe procurar en todas sus actuaciones que dichos bienes cumplan con su función social de manera tal que toda la comunidad se vea beneficiada con el uso adecuado de dichos bienes. De igual manera, en su gestión administrativa se debe velar por la economía en la administración, por la celeridad en los procesos y por el cumplimiento de las metas y programas propuestas.

De igual forma, se tienen como características del tipo de convenio a utilizar, las expresadas por la Corte Constitucional en la sentencia C - 300 de 2012, en la cual indicó lo siguiente: “El objeto de estos convenios, a grandes rasgos y según el artículo 32.4 de la ley 80, es delegar a una persona concesionario- *(...) fi] la prestación, operación, explotación, organización o gestión, total o parcial, de un servicio público, o [fi] la construcción, explotación o conservación total o parcial, de una obra o [iii] bien destinados al servicio O uso público, así como todas aquellas actividades necesarias para la adecuada prestación o funcionamiento de la obra o servicio”. Sin embargo, la determinación del objeto en cada caso concreto depende de la manera cómo se estructuren las respectivas prestaciones en el convenio, todo ello en el marco de los parámetros legales.

La remuneración puede consistir “(...) en derechos, tarifas, tasas, valorización, o en la participación que se le otorgue [al concesionario] en la explotación del bien, o en una suma periódica, única o porcentual”, entre otras posibilidades.

COMPONENTE SOCIAL

A la plaza se le pudieron observar varios daños estructurales, eléctricos y de sanidad se le sumaron otras razones que convirtieron a la plaza de mercado en objeto de la voluntad de demolición y mejora, de una importante zona del centro de la ciudad. Sectores influyentes de la sociedad local veían a la plaza de mercado y de su sector de influencia. A causa de lo que consideraban era una manifiesta decadencia representada en el deterioro de las edificaciones, así como por la presencia allí de un comercio notorio en una ciudad que tiene aspiraciones de ser decididamente moderna. Por esta razón la Municipalidad de bello toma la decisión de demoler el edificio, y mejorar el entorno que rodea el sector generando un espacio más agradable para la comunidad y darle un lugar más seguro para la compra de sus productos perecederos y no perecederos.

ANALISIS ECONOMICO

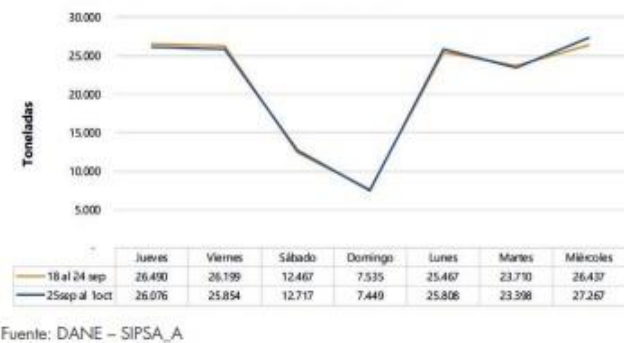
El abastecimiento en los mercados mayoristas donde el SIPSA en el Componente de Abastecimiento tomó información para las semanas del 18 al 24 de septiembre y del 25 de septiembre al 1 de octubre de 2025 aumentó en 0,18%. El comportamiento del acopio diario de alimentos para las últimas dos semanas se observa en la siguiente gráfica, en donde se presenta la misma tendencia entre las dos semanas, finalizando el miércoles 1 de octubre por encima del 24 de septiembre.



ESTUDIOS PREVIOS



Gráfico 4. Abastecimiento diario de alimentos de las últimas dos semanas
32 mercados mayoristas
18 de septiembre al 1 de octubre de 2025



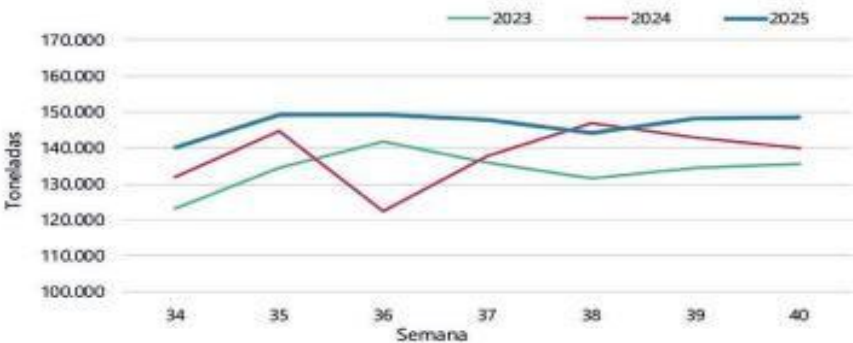
Así, los otros grupos aumentaron su oferta en un 5,06% y las frutas en 0,99%; en cambio, el abastecimiento de las verduras y hortalizas bajó 3,67% y el de los tubérculos, raíces y plátanos disminuyó un 0,73%. Entre los mercados mayoristas que registraron alzas en su oferta de alimentos se encuentra la plaza de mercado del barrio Bolívar en Popayán que aumentó su abastecimiento 14,11%, por los otros grupos que incrementaron sus inventarios en 92,36%, debido al mayor ingreso de arroz, harinas y bebidas alcohólicas, principalmente. En cuanto a el Mercado del Sur en Montería, los inventarios de alimentos aumentaron 12,83%, igualmente por los otros grupos que presentaron un incremento del 17,06% ante los mayores volúmenes de arroz y aceites, especialmente. En Sincelejo se incrementó el acopio en 12,28%, por los otros grupos que reportaron un crecimiento del 78,39% ante los mayores inventarios de azúcar, arroz, sal yodada, harinas, aceites, agua envasada y carne de pollo. En la Plaza La 21 en Ibagué, el aprovisionamiento subió 11,52%, también por los otros grupos que presentaron un mayor acopio del orden del 29,54%, debido al aumento de la entrada de carnes de res, cerdo y pollo, entre otros. En el mercado de Ipiales, la oferta de alimentos se incrementó un 10,88%, a causa de las frutas en donde ingresaron más limones y naranjas. Respecto a Surabastos en Neiva, el aprovisionamiento de alimentos creció 10,57%, por los otros grupos que registraron un alza del 91,09%, como consecuencia de la mayor entrada de arroz, harinas, grasas y aceites, entre otros. En El Potrerillo en Pasto, el abastecimiento se incrementó 9,84%, por las frutas que registraron un mayor suministro del orden del 73,57%, ante un aumento en el abastecimiento de tomate de árbol, mangos, mandarinas, aguacate Hass y naranja Valencia y/o Sweet, entre otros. Finalmente, en Cenabastos y La Nueva Sexta en Cúcuta, aumentó la oferta en 8,36% por los otros grupos que registraron una variación del 18,13%, como resultado del mayor ingreso de alimentos como harinas, agua envasada, pastas alimenticias, sal yodada, carnes de pollo y cerdo y cervezas. La participación de los diferentes grupos en el total del abastecimiento para la semana comprendida del 25 de septiembre al 1 de octubre fue la siguiente: las verduras y hortalizas participaron con el 26,87%, los tubérculos, raíces y plátanos concentraron el 26,61%, los otros grupos representaron el 24,46% y las frutas el 22,07%. Revisando el acopio entre la semana 34 y la 40 de los últimos tres años, el abastecimiento del presente año está por encima de los periodos anteriores a excepción de la semana 38 y específicamente la cuadragésima semana del año cuando aumentó 9,62% respecto a la misma semana de 2023 y 6,14% frente al 2024.



ESTUDIOS PREVIOS



Gráfico 5. Abastecimiento semanal de alimentos de los últimos tres años
32 mercados mayoristas
Semanas 34 a la 40 de 2023 al 2025



Fuente: DANE – SIPSA_A



<https://www.dane.gov.co/files/operaciones/SIPSA/bol-SIPSAsemanal-27sep3oct-2025.pdf>

Justificación Técnica: Margen de Gestión Financiera del 20% - Proyecto Plaza Bello

Para: Comité Evaluador / Secretaría de Desarrollo Económico de Bello De: Consultoría Económica Especializada en Proyectos Asunto: Sustentación técnica del honorario de administración delegada (20% del recaudo total)

1. Resumen Ejecutivo

En el marco del proceso de selección para la administración de la Plaza de Mercado Municipal de Bello, se propone un esquema de Administración Delegada con un honorario de gestión equivalente al 20% del recaudo total bruto. Esta cifra no representa una utilidad simple, sino una compensación técnica por la transferencia de riesgos operativos, la eficiencia en la gestión de activos públicos y la garantía de sostenibilidad financiera del equipamiento urbano.

2. Marco Conceptual: La Administración Delegada como Mandato Especializado

Desde la teoría económica de los contratos y la regulación de servicios públicos en Colombia, la administración delegada se define como un contrato de mandato donde el administrador (proponente) ejecuta el proyecto por cuenta y riesgo del mandante (Municipio), pero asumiendo la responsabilidad técnica y administrativa total.

Concepto	Justificación Económica
Costo de Agencia	El 20% alinea los incentivos del administrador con los del Municipio para maximizar el recaudo y optimizar el gasto.
Transferencia de Know-How	El administrador aporta sistemas de gestión, software de recaudo y protocolos de mantenimiento que el Municipio no posee.
Responsabilidad Civil y Patronal	El administrador asume la gestión del personal y riesgos operativos, protegidos por pólizas, lo que libera carga administrativa al ente público.

3. Análisis de la Estructura de Costos y Beneficios
Bajo el modelo financiero proyectado, el 20% del recaudo se justifica mediante los siguientes pilares:

3.1. Eficiencia en el Recaudo (Incentivo al Desempeño)
En proyectos de plazas de mercado, la tasa de morosidad suele ser alta. Un honorario basado en el recaudo efectivo (y no en la facturación teórica) obliga al administrador a implementar estrategias de cobro persuasivo y fidelización de comerciantes. El 20% cubre el costo de esta estructura de cobro especializada.

3.2. Mitigación de Riesgos Institucionales
Aunque el Municipio aporta el capital inicial (\$1.139.000), el administrador delegado asume la gestión de imprevistos operativos. La teoría de la "Prima por Riesgo Operativo" sugiere que en contratos de larga duración (6-10 años), un margen inferior al 15% pone en peligro la continuidad del servicio ante fluctuaciones macroeconómicas (inflación de servicios públicos o costos de seguridad).

3.3. Comparativa de Mercado (Benchmarking)
En el sector de servicios públicos y administración de infraestructura social en Colombia, los esquemas de AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad) suelen oscilar entre el 15% y el 25% dependiendo de la complejidad.

- Administración (A): 12% - 15% (Personal directivo, contabilidad, legal, software).
- Imprevistos (I): 2% - 3% (Fondo de maniobra para reparaciones urgentes no cubiertas por CAPEX).
- Utilidad (U): 3% - 5% (Retorno neto por el costo de oportunidad del equipo humano).

4. Evaluación de Viabilidad para el Municipio
El análisis financiero demuestra que, incluso tras el pago del 20% de honorarios, el Municipio de Bello obtiene un excedente neto positivo superior al 40% del recaudo total, el cual puede ser reinvertido en la misma plaza o en programas sociales.

"El honorario del 20% no es un costo, es una inversión en gobernanza. Garantiza que el activo público no se deteriore y que el flujo de caja sea constante, evitando que la Plaza de Mercado se convierta en una carga fiscal para el municipio."

5. Conclusión
El margen del 20% es técnicamente razonable y económicamente eficiente porque:
- 1 Garantiza la presencia de un equipo profesional de alto nivel.
 - 2 Cubre los costos de supervisión y control de riesgos.
 - 3 Asegura que el administrador tenga la solidez financiera para responder ante las pólizas de cumplimiento exigidas.
 - 4 Mantiene un equilibrio económico-financiero que protege tanto al proponente como al interés público.

SOBRE EL MUNICIPIO DE BELLO Y SU MERCADO:



ESTUDIOS PREVIOS



El municipio de Bello hace parte del Valle de Aburrá, un valle de la Cordillera de los Andes, la ciudad cuenta con un área total de 142,36 Km² de los cuales 19,7 Km² son suelo urbano y 122,66 km² son suelo rural, valle totalmente urbanizado en su parte plana, y muy ocupado en sus laderas. Al valle lo cruza el Río Medellín, el cual corre en dirección sur-norte, y a lo largo de sus 70 kilómetros recibe en su recorrido el tributo de 57 quebradas, topográficamente la parte urbana de la ciudad es un plano inclinado que desciende desde 1.600 a 1.200 metros de altura sobre el nivel del mar, ubicado en la parte norte del valle y las montañas que rodean a la ciudad sobrepasan los 2.500 metros de altura.

De acuerdo con las cifras del DANE, el Municipio de Bello cuenta con aproximadamente 566,456 habitantes: 293,605 mujeres (51.8%) y 272,851 hombres (48.2%), Bello es el segundo municipio más poblado del departamento de Antioquia.

Los servicios públicos tienen alta cobertura, ya que el 96,9% de las viviendas cuentan con servicio de energía eléctrica, el 96,4% tiene servicio de acueducto y el 91,4% cuenta con comunicación telefónica.

Figura 1. Mapa del municipio de Bello por Comunas



FUENTE: Concejo de Bello.

En la Zona Rural cuenta con las veredas de Potrerito, El Carmelo, La Unión, Hato Viejo, La China, La Primavera, La Palma, Cuartas, Granizal, Charco Verde, La Meneses, Jalisco-Los Álvarez, Quitasol, Buenavista, Los Espejos

y Sabanalarga. Se define el corregimiento de San Félix como la unidad político- administrativa de influencia rural en el municipio de Bello, que aglutina el conjunto de veredas localizadas en el Altiplano de Ovejas y áreas circunvecinas relacionadas entre sí socio- económica y culturalmente.

En la parte Urbana, se divide en 11 comunas (Paris, La Madera, Santa Ana, Suarez, la Cumbre, Bellavista, Altos de Niquía, Niquia, Guasimalito, Fontidueño y Zamora) Estas se dividen a su vez en barrios, sumando un total de 100. En el área rural hay un corregimiento y 15 veredas. Las principales actividades económicas se relacionan con textiles, concentrados, comercio organizado, comercio informal, explotación de areneras y canteras, en el área urbana, en el área rural se dedica a la agricultura y ganadería en menor escala.

Tanto la industria como el comercio han sido actividades económicas representativas en el municipio por su trayectoria y participación en el crecimiento económico., representada en los siguientes sectores de acuerdo con sus niveles de participación:

ACTIVIDAD COMERCIAL

- Comercio al por menor (Incluye productores agrícolas) 61.51%
- Hotelería y alojamiento 26.14%
- Transporte, almacenamiento y comunicaciones 9.60%
- Comercio al por mayor 2.19%
- Construcción 0.78%

En la ciudad de Bello están disponibles prácticamente todos los servicios posibles de telecomunicaciones, desde redes de telefonía móvil, redes inalámbricas de banda ancha, centros de navegación o cibercafés, comunicación IP, etc. Siendo la principal empresa en este sector EPM Telecomunicaciones, (bajo su marca UNE), Hay tres operadores de telefonía móvil todos con cobertura nacional y con tecnología GSM, Claro de América Móvil, Movistar de Telefónica y Tigo de, UNE EPM Telecomunicaciones y Millicom International de Luxemburgo.

La ciudad cuenta con varios canales de televisión de señal abierta, los 4 canales locales Tele Medellín, Canal U, Tele vida, (los cuales cubren el Valle de Aburrá), un canal regional Teleantioquia, y los cinco canales nacionales: los 2 privados Caracol y RCN, y los 3 públicos Canal Uno, Señal Institucional y Señal Colombia. Las empresas de televisión por suscripción ofrecen canales propios.

La ciudad cuenta con cobertura de una gran variedad de emisoras en AM y FM, tanto de cobertura local como nacional, de las cuales la mayoría son manejadas por Caracol Radio o RCN Radio, aunque hay otras emisoras independientes de gran sintonía, como Todelar, además, circulan dos importantes diarios: El Colombiano y El Mundo, ambos con una larga trayectoria en el ámbito regional. También circulan los periódicos El Tiempo y El Espectador, ambos de tiraje nacional.

En cuanto al transporte público se encuentra el Metro de Medellín que es un sistema de transporte masivo que atraviesa el área metropolitana de sur a norte, que cuenta con varios tipos (nivel de tierra, viaductos elevados y cables aéreos), y no tiene tramos subterráneos. En el territorio de Bello se encuentran las estaciones "Madera", "Bello" y "Niquia". Además, en el municipio se localizan las oficinas y los talleres del metro. Igualmente cuenta con el servicio de Buses Urbanos que atiende todos los sectores del municipio e igualmente se cuenta con rutas que comunican a Bello y a Medellín. Además, está el "Sistema Integrado de Transporte" el cual consta de buses que comunican las estaciones del Metro con las diferentes áreas de la ciudad. También hay numerosas empresas de taxis que cubren toda el área metropolitana, y entre ellas hay algunas con servicios bilingües en inglés. El servicio de pedido de taxi por teléfono es el más usual y seguro. Algunas empresas prestan servicios intermunicipales.

En materia de Salud Bello cuenta con una infraestructura de 4 hospitales, 1 clínica, 4 centros de salud y 1 puesto de salud en la zona rural. Además del servicio privado de salud, el servicio público de salud está a cargo de la Secretaría de Salud.

La tasa de alfabetismo en la población mayor de 5 años de edad es del 92.9%; la mayor parte de la población se concentra en el suelo urbano y la mayor parte de la población rural se concentra en pequeños centros poblados rurales, siendo la minoría una población dispersa en todo el territorio.

10.1 ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

Para realizar el análisis de la oferta, se dio aplicación al modelo de abastecimiento estratégico, herramienta tecnológica de Colombia Compra Eficiente, para inicial el análisis y búsqueda de resultado en la herramienta citada se aplicaron los siguientes filtros:

CLASIFICACIÓN CÓDIGO UNSPSC.

Por su objeto, el presente proceso se encuentra en el siguiente clasificador de bienes y servicios:

Código Clase	Nombre Clase
80101500	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
80131800	Servicios de administración inmobiliaria
80151500	Facilitación del comercio
93151500	Administración pública

VALOR DEL convenio:

La Secretario de Innovación y Desarrollo Económico, de acuerdo a la disponibilidad actual de recurso entregados por la secretaria de hacienda, dispone de un presupuesto oficial para el presente proceso de MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M-L (\$ 1.139.000.000).

Este presupuesto se determina según los recursos entregados por la Secretaria de Hacienda, el valor antes descrito se agotará de acuerdo al anexo de precios de referencia del mercado actual. Lo que no esté especificado en el anexo y se relacione directamente con la ejecución del objeto contractual o su alcance.

10.2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El mercado objeto del presente proceso corresponde al sector de servicios especializados de administración, operación, mantenimiento, control y aprovechamiento económico del espacio público, particularmente en lo relacionado con bienes de uso público tales como plazas de mercado, áreas comerciales públicas, equipamientos urbanos, zonas de aprovechamiento regulado y demás espacios destinados al uso colectivo.

Este mercado se caracteriza por la participación de personas naturales y jurídicas con experiencia en la gestión integral de bienes públicos, operación logística, administración inmobiliaria pública, gestión comercial, recaudo, mantenimiento de infraestructura, control operativo, seguridad, salubridad, atención al usuario y desarrollo de modelos sostenibles de aprovechamiento económico, bajo esquemas de colaboración público-privada.

A nivel nacional, existe una oferta creciente de operadores especializados que han desarrollado capacidades técnicas, administrativas, financieras y logísticas para asumir la administración integral de este tipo de bienes, apoyados en modelos modernos de gestión, herramientas tecnológicas, esquemas de control interno, sistemas de recaudo, plataformas de seguimiento y mecanismos de optimización operativa, lo cual permite garantizar altos estándares de eficiencia, transparencia y sostenibilidad.

El mercado presenta un alto grado de especialización, en tanto la adecuada gestión del espacio público no se

limita a la simple operación administrativa, sino que exige conocimientos técnicos en normatividad urbanística, espacio público, contratación estatal, control fiscal, seguridad y salubridad, gestión comercial, atención ciudadana, manejo financiero y estructuración de modelos de sostenibilidad económica. Por ello, los oferentes deben contar con experiencia acreditada, estructura organizacional robusta, capacidad financiera suficiente y talento humano calificado.

Desde el punto de vista competitivo, el mercado se encuentra conformado por operadores privados, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones y empresas especializadas, que han participado en procesos similares adelantados por entidades territoriales a nivel municipal, distrital y departamental, lo que garantiza la existencia de pluralidad de oferentes, diversidad de propuestas técnicas y posibilidad real de selección objetiva.

En cuanto a las condiciones de oferta, el mercado dispone de empresas con capacidad instalada para asumir la operación integral, incluyendo personal administrativo, operativo y técnico, sistemas de control, plataformas tecnológicas, infraestructura logística, redes de apoyo y experiencia certificada en proyectos similares, lo cual reduce los riesgos asociados a la ejecución contractual y mejora los niveles de desempeño.

Por su parte, la demanda está constituida principalmente por entidades territoriales, tales como municipios, distritos y áreas metropolitanas, que buscan optimizar la gestión del espacio público, mejorar la calidad del servicio, fortalecer la sostenibilidad financiera de los equipamientos urbanos y reducir la carga operativa directa, mediante la implementación de esquemas colaborativos con el sector privado.

El mercado se caracteriza, además, por una dinámica contractual flexible, que permite estructurar diferentes modelos jurídicos, tales como contratos de colaboración, convenios de asociación, contratos de operación, contratos de administración delegada y alianzas estratégicas, siempre bajo la dirección, regulación, control y vigilancia de la autoridad pública, garantizando la protección del interés general y del patrimonio público. En términos económicos, este mercado opera bajo modelos de autosostenibilidad financiera, en los que el operador obtiene su retribución a partir del aprovechamiento económico regulado del espacio público, la administración de recaudos, la prestación de servicios complementarios y la optimización de los costos operativos, lo cual reduce significativamente la dependencia de recursos presupuestales directos por parte de la entidad territorial.

11. GENERALIDADES DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

11.1. Impuestos Municipales:

Los impuestos de ley que se generen por el presente contrato deberán ser cancelados previa liquidación por parte de la Dirección Administrativa de Contabilidad y Presupuesto con base en el valor del contrato a celebrar, conforme lo estipulado en el Acuerdo N°020 del 24 de noviembre de 2020: *“Por medio del cual se adopta la norma sustantiva aplicable a los tributos vigentes en el municipio de Bello”*, y todos aquellos emitidos con posterioridad y que regulen la materia. Teniendo en cuenta el servicio objeto del contrato, la naturaleza Jurídica de las partes y el valor del contrato.

11.2. Lugar de ejecución:

La ejecución del presente contrato será el municipio de Bello.

11.3. Documentos Del Proceso:

Forman parte integral del presente proceso de selección. todos los documentos que lo conforman y que se encuentren publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública - SECOP II, entre los cuales se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Estudios y documentos previos
- Análisis del sector
- Proyecto de pliego de condiciones
- Pliego de condiciones definitivo
- Adendas
- Respuestas a observaciones
- Informes de evaluación
- Actas de audiencias
- En general todos los documentos, comunicaciones y actuaciones que se generen durante el desarrollo del proceso de selección y que sean publicados en la plataforma SECOP II, y todos los documentos publicados en SECOP II relacionados con el proceso.

11.4. Publicación:

Dado en la ciudad de Bello a los 05 - 08 - 2026


CARMEN CECILIA ESCOBAR DAVID
Secretaria jurídica
Alcaldía de Bello


WILLIAM DARIO MONTOYA CUARTAS
Secretario de Innovación y Desarrollo Económico
Alcaldía de Bello


CLARA INES SANCHEZ MONSALVE
Gerente de proyectos especiales
Alcaldía de Bello


Proyectó: Yamile Andrea Marquez Torres - Abogada Especialista.