


Jaime




OFICIO MMQEP-GG-N°1773-2015

Quito DM, 08 de diciembre de 2015

Doctora
Soledad Benítez

**CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN DEL MDMQ**
Ciudad,

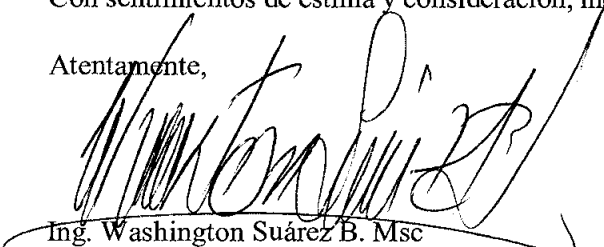
De mi consideración,

Expreso un saludo fraterno y a la vez el deseo de éxitos en las delicadas funciones que desempeña.

De acuerdo a la solicitud realizada el día 07 de diciembre de 2015, en la Comisión de Comercialización, me permito adjuntar para su conocimiento y trámite pertinente, las consultas realizadas a la Procuraduría Metropolitana de Quito y las contestaciones correspondientes, relacionadas a la Vigencia Jurídica de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito y a la Reforma a la Ordenanza, en relación con la primera disposición transitoria de la Ordenanza Municipal N°0296.

Con sentimientos de estima y consideración, me suscribo.

Atentamente,


Ing. Washington Suárez B. Msc

GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
MERCADO MAYORISTA QUITO, MMQ-EP
ADJUNTO 19 FOJAS ÚTILES

Elaborado por: Lcdo. Marcelo Cevallos	Revisado por: Lcdo. Marcelo Cevallos	Aprobado por: Ing. Washington Suárez
Cargo: Asesor Institucional	Cargo: Asesor Institucional	Cargo: Gerente General
Fecha: 08/12/2015	Fecha: 08/12/2015	Fecha: 08/12/2015
Sumilla:	Sumilla:	Sumilla:

PREGUNTA PARA LA PROCURADURIA SOBRE LA REFORMA DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0296

Quito
Doctor,
Gastón Velasquez
PROCURADOR MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho:

De mi consideración .

ASUNTO : REFORMA A LA ORDENANZA, EN RELACION CON LA PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL 0296 .

NORMA JURIDICA.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0296 .

“El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará las asignaciones y transferencias presupuestarias que se requieran, para el funcionamiento y gestión inicial de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), hasta que ésta sea autosustentable. Para este efecto, el Directorio evaluará semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo máximo, de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad. De no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación.”.

ANTECEDENTES.

CONSULTAS REALIZADAS AL PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

1) Mediante oficio S/N del 16 de enero de 2014, el Ing. Edwin Calero, Gerente General de la MMQ-EP, eleva a consulta al Doctor Rómulo García Sosa, Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consultándole algunas preguntas, de las cuales se consulta las siguientes:

Primera: “¿Cuál es el procedimiento adecuado y que garantice la legalidad y juridicidad para ampliar el plazo de auto sustentabilidad de la MMQ-EP, reformando el inciso primero de la Primera disposición transitoria de la Ordenanza Metropolitana N. 296 de 5 de Octubre de 2012; por medio de Reforma a la Ordenanza Metropolitana o mediante Resolución Administrativa?”

Segunda : “¿En el mismo instrumento deberá el Concejo Metropolitano validar los actos efectuados por la administración de la MMQ-EP, a partir del 05 de Octubre de 2014, fecha en la que feneció el plazo de auto sustentabilidad?”

OPINION DEL CONSULTANTE:

Mediante oficio de 04 de febrero del 2015 Expediente No. 2015-00215 dirigido al Ing. Edwin Calero Gerente General de la MMQ-EP, el consultante opina lo siguiente en relación a oficio S/N del 16 de enero de 2014.

Respuestas :

Primera.- “ debe aplicarse el contenido de la norma prescrita en el art. 87 del COOTAD; esto es que se trata de un tema de juridicidad y legalidad las reformas a las ordenanza emitidas por el Concejo Metropolitano, debiendo mantener el mismo procedimiento que para su creación. La reforma de la ordenanza no podría hacerse por medio de Resolución administrativa, ya que dicho acto normativo es de menor jerarquía administrativa, aunque sea adoptada por el propio Concejo Metropolitano; ya que dicha resoluciones cubren expresamente los ámbitos de delegaciones que efectúa el representante legal del cuerpo edilicio, del Alcalde, sobre asuntos puntuales de sus competencias exclusivas y privativas. **Por tanto la competencia jerárquicamente superior, como el caso de reformar una ordenanza es una tarea que queda a cargo del Órgano Administrativo jerárquicamente superior como es el Consejo Metropolitano.” (LAS NEGRILLAS SON MIAS)**

Segunda.- “el Concejo Metropolitano de Quito, tiene la atribución Constitucional y legal para otorgar un mayor plazo para que opere la auto sustentabilidad económica y financiera , motivada por la resolución del Directorio de la MMQ-EP (...) y en la misma reforma, ratifica como legítimos y legales los actos y contratos celebrados en el periodo de transición, por parte de la administración de la empresa durante el periodo que conlleve la aprobación de la reforma. **(LAS NEGRILLAS SON MIAS)**

2.- Mediante oficio MMQEP-GG-N.0025 de 19 de Enero de 2014, el Ing. Edwin Calero Gerente General de la MMQ-EP, eleva a consulta al Doctor Rómulo García Sosa, Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consultándole la siguiente pregunta :

Primera: “¿ Mientras se desarrolla el proceso de reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 296 de 5 de Octubre de 2012 ante el Consejo Metropolitano del Mercado Mayorista de Quito MMQ-EP, el Directorio puede aprobar algunos instrumentos que permitan implementar proyectos de auto sustentabilidad, como la aprobación de tarifas para el cobro de peajes de vehículos que ingresan diariamente al Mercado Mayorista y el Reglamento Interno MMQ-EP?”.

OPINION DEL CONSULTANTE:

Mediante oficio de 04 de febrero del 2015 Expediente No. 2015-00216 el consultante opina lo siguiente en relación a oficio MMQ-EP-GGN.0025 del 19 de enero de 2014,

suscrito por el Ing Edwin Calero Gerente General (s) de la MMQ-EP y el Dr. Francisco Morales Gómez, Asesor Jurídico de la MMQ-EP.

Respuestas:

Primera: “ La preocupación que tiene el Directorio, radica en la Situación Jurídica de la MMQ-EP, producida por el vencimiento del plazo otorgado para su sustentabilidad, que se encuentra determinado en el inciso primero de la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza que nos ocupa (...) Este procedimiento no se ha ejecutado de conformidad con las normas previstas en los artículos 55 y subsiguientes de la Ley Orgánica de Empresa Públicas; más todo lo contrario , el Directorio ha resuelto ampliar el plazo para auto sustentabilidad por un año; y presentar ante el Concejo Metropolitano un proyecto de reforma de la Ordenanza tantas veces enunciada. De esta manera, **las funciones y existencia Jurídica de la MMQ-EP está vigente, se encuentra vigente activa con todas las capacidades, facultades y funciones otorgadas por la Ordenanza, misma que deberá ejercerlas mientras se reforme la Ordenanza No 296 de 5 de Octubre de 2012”**. (LAS NEGRILLAS SON MIAS).

NUEVA CONSULTA:

En este contexto y en merito a los antecedentes expuestos, resultado de las consultas y criterios emitidos por Procuraduría del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en la que se despeja favorablemente las preguntas solicitadas y en las que se manifiesta que el Organo administrativo jerárquicamente superior como es el Concejo Metropolitano puede realizar las reformas a la Ordenanza y que además tiene la atribución Constitucional y legal para otorgar un mayor plazo para que opere la auto sustentabilidad económica y financiera.

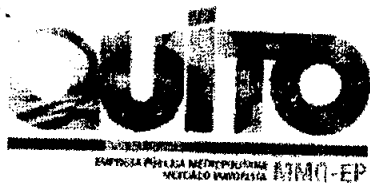
También manifiesta que las funciones y existencia Jurídica de la MMQ-EP está vigente y activa con todas las capacidades, facultades y funciones otorgadas por la Ordenanza, misma que deberá ejercerlas mientras se reforme la Ordenanza No 0296 , *sancionada el 11 de Octubre 2012*.

Muy comedidamente concurre ante Usted Señor Procurador Metropolitano de Quito, para que se sirva emitir su criterio respecto a la siguiente consulta:

PREGUNTA

¿Es procedente realizar la reforma a la Ordenanza Metropolitana 0296 sancionada el 11 de Octubre 2012, luego de haber terminado el plazo máximo que se encuentra estipulado en la disposición Transitoria Primera de dicha Ordenanza?.

**CONSULTAS REALIZADAS A
LA PROCURADURÍA
METROPOLITANA DE QUITO
POR LA MMQ-EP**



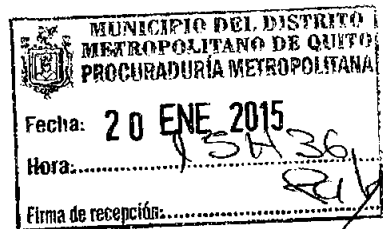
Quito, DM 16 de enero de 2014;

Doctor,

Rómulo García Sosa.

PROCURADOR DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

En su despacho:



De mi consideración.

Ing. Edwin Calero, en mi calidad de Gerente General Subrogante y como Secretario del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista, MMQ-EP, concurre ante usted, para dar cumplimiento a la resolución adoptada por el Directorio en sesión ordinaria celebrada el día martes 13 de enero de 2015, en la cual, se solicitó remitir hasta su despacho, la consulta compuesta de tres preguntas que atañen a la existencia jurídica de la MMQ-EP y sobre el procedimiento administrativo que debería adoptarse para modificar el plazo para la auto sustentabilidad; el pronunciamiento que emita el señor Procurador Metropolitano, sin que tenga el carácter de vinculante, servirá de orientación para adoptar la decisión ajustada a las normas constitucionales, legales y de las ordenanzas metropolitanas por parte del Directorio. Además me permito acompañar el criterio emitido por nuestro asesor jurídico, en los cuales se encuentran los elementos de análisis necesarios que orienten su más ilustrado criterio.

I.- ANTECEDENTES.

- a).- El Concejo Metropolitano de Quito, sancionó la Ordenanza No 0296 de 05 de octubre de 2012, mediante la cual, crea la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista MMQ-EP, con el objeto principal de *"Planificar, ejecutar, operar, administrar y supervisar los procesos de comercialización en el Mercado Mayorista, con la participación de las y los comerciantes orgonizados, para garantizar el abastecimiento continuo y permanente de alimentos, garantizando además la soberanía olimentaria, estabilidad, continuidad y permanencia de las y los comerciantes regularizados, así como el uso racional del espacio comunal ol interior del Mercado, para contribuir al buen vivir de la comunidad"*;
- b).- Para el efecto, en la Primera Disposición Transitoria de esta Ordenanza , dispone lo siguiente" *El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará las asignaciones y trasferencias presupuestarias que se requieran para el funcionamiento y gestión inicial de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), hasta que esto sea autosustentable. Para el efecto, el Directorio evaluará semestralmente lo planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo máximo de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad. De no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación..."*
- c).- Para la ejecución de la Ordenanza que nos ocupa, debieron adoptarse algunos mecanismos administrativos en la Administración Central, referidos a la conformación del Directorio, cuerpo colegiado que apenas se lo conformó en el mes de Diciembre de 2012; la



designación del Gerente General, que se concretó su designación en el mes de Febrero de 2013; y las asignaciones y posteriores transferencias se efectuaron en el mes de junio de 2013, esto es que, la Primera Disposición Transitoria se hizo efectiva y viable nueve meses posteriores a la fecha de su creación; lo cual, retrasó en forma significativa el cumplimiento del plazo otorgado para la auto sustentabilidad, determinada en dos años a partir de su publicación, efectuada el día 15 de octubre de 2012.

- d).- En los quince meses restantes para cumplir el plazo previsto en la referida Disposición Transitoria, la Empresa presentó varios proyectos que permitirían obtener los recursos necesarios para ser autosustentable, como en efecto lo es; entre dichos proyectos, se encuentran: 1).-La implantación de un sistema de pago de peajes para los vehículos que ingresan a las instalaciones del MMQ-EP, que fruto de los estudios efectuados, en forma diaria ingresan cerca de 10.000 vehículos de diferente tonelaje de carga y descarga de productos; para el efecto, se requería contar con la aprobación del Directorio para poder ejecutarlo en forma inmediata, ya que, el personal capacitado, el sistema informático con los puntos de cobro, los estudios de movilidad interna y externa; al igual que la socialización con los usuarios y comerciantes se encontraban en punto de ejecución, sin que contemos hasta la presente fecha con dicha aprobación. 2).- Los Convenios suscritos con varias organizaciones de comerciantes, con los cuales se ha procurado un autofinanciamiento, sin aporte de recurso alguno por parte del Municipio Metropolitano, para la construcción de edificaciones en donde funcionarán, el Patio de Comidas; Plataforma de la Asociación de Productores y Comerciantes " Santo Domingo de los Colorados"; además de otros proyectos que permitirían modernizar las instalaciones físicas y de infraestructura, mejoraría la comercialización en todos los órdenes; existiría un uso racional del suelo y permitiría contar con mejores ingresos por efecto del pago de tarifas por el uso real de ocupación de los locales comerciales, estos entre otros proyectos que se encuentran desde el mes de julio a consideración del Directorio. Con lo cual, se prueba que la Empresa es suficientemente autosustentable; aunque su falta de aplicación de dichos proyectos no le permiten la auto sustentabilidad y autonomía financiera y presupuestaria.
- e).- Se ha logrado la construcción de dos plataformas dotadas de todos los servicios básicos, financiada con recursos propios de setenta y cinco comerciantes, pertenecientes a las Asociaciones de comerciantes de frutas, de tomates, cebollas, choclos, naranjillas, etc, que se encuentra en la etapa de acabados y que podremos oficialmente inaugurarlas en el próximo mes de Febrero; como otra muestra clara muestra de auto sustentabilidad en la gestión de la Empresa, ya que existe una inversión de alrededor de \$ USD 1'000.000,00 como inversión por parte de los comerciantes.
- f).- El Directorio de la MMQ-EP mediante resolución adoptada el día lunes 22 de diciembre de 2014, presidida por el señor Alcalde Metropolitano, a más de la designación del Gerente General Subrogante, resolvió por unanimidad, prorrogar el plazo por el período de un año adicional para la auto sustentabilidad de la MMQ-EP, en consideración a los retrasos que se produjeron para la conformación del Directorio, designación del Gerente General, la transferencia de los recursos presupuestarios y el período de transición de la nueva



administración, luego del proceso electoral para la designación del Alcalde Metropolitano y de los Concejales Metropolitanos.

g).- Para viabilizar esta resolución adoptada por el Directorio de la Empresa del día 22 de Diciembre de 2014; se procedió a analizar los mecanismos de legalidad y juridicidad que debía darse a la ampliación del plazo; en la sesión del propio Directorio del día martes 13 de enero de 2015; pronunciándose los señores miembros, por dos posibles procedimientos; el primero que debería efectuarse una Reforma a la Ordenanza; y la otra posición que debería adoptarse un procedimiento a través de una Resolución Administrativa; los dos procedimientos deberían ser aprobados por el Consejo Metropolitano; además, si en la misma resolución o reforma el Concejo debería convalidar los actos efectuados por la Empresa, luego de la fecha determinada en la Primera Disposición Transitoria para ser autosustentable; esto es a partir del 05 de octubre de 2014; y por último conocer ¿cuál es la situación jurídica actual de la Empresa.? Esta consulta, reiterando que no teniendo la naturaleza de vinculante y de aplicación obligatoria, permitiría a los miembros del Directorio, adoptar la resolución que se ajuste a estricto derecho.

II.- CONSULTA.

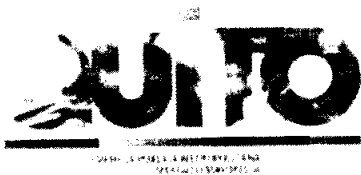
En merito a los antecedentes expuestos, comedidamente concuro ante el Señor Procurador Metropolitano de Quito, para que se sirva emitir su criterio respecto a las siguientes consultas:

PRIMERA.- ¿Cuál es el procedimiento adecuado y que garantice la legalidad y juridicidad para ampliar el plazo de auto sustentabilidad de la MMQ-EP, reformando el inciso primero de la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No 296 de 5 de octubre de 2012; por medio de Reforma a la Ordenanza Metropolitana o mediante Resolución Administrativa?.

SEGUNDA.- ¿ En el mismo instrumento deberá el Consejo Metropolitano validar los actos efectuados por la administración de la MMQ-EP, a partir del 05 de octubre de 2014, fecha en la que feneció el plazo para la auto sustentabilidad.? ; y

TERCERA.- ¿Cuál es la situación jurídica actual de la MMQ-EP. ?

Señor Procurador Metropolitano de Quito, solicito comedidamente se sirva asesorar y absolver las consultas formuladas por el Directorio de la Empresa, en el tiempo más corto que le permitan sus múltiples y delicadas funciones, que permitirá al Directorio adoptar las medidas emergentes que requiere, para darle viabilidad al plazo adicional de auto sustentabilidad económica a esta importante Empresa Pública Metropolitana, que como usted conoce sobradamente, garantiza el abastecimiento permanente de productos agroalimentarios en favor de los habitantes del Distrito y el cumplimiento de los objetivos y políticas públicas del buen vivir.



Además como representante legal de la MMQ-EP me es prioritario contar con su criterio que permita inteligenciarme y aplicar en forma adecuada las normas constitucionales, legales y reglamentarias sobre la materia.

Petición que la formulo al amparo de las normas prescritas en la Ordenanza No 05 de septiembre de 2014.

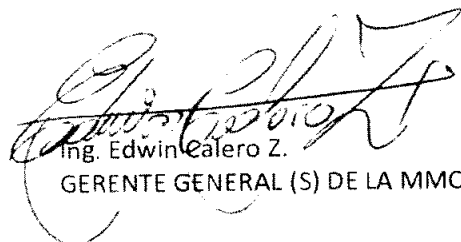
Me permito adjuntarle copia dela Ordenanza Metropolitana No 296 de 5 de octubre de 2012; y en caso sea menester apoyar con documentos adicionales para enriquecer su ilustrado criterio, estoy presto para remitirle a la brevedad que el caso amerita.

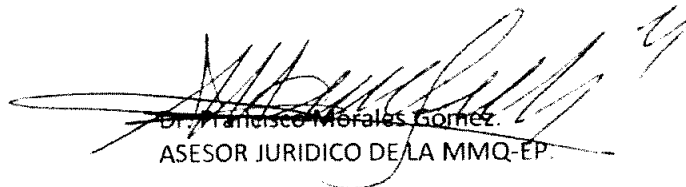
Para recibir sus criterios y la absolución a nuestras consultas, me permito señalar la casilla judicial No 3970 del ex Palacio de Justicia de Quito; y los correos electrónicos institucionales

siguientes: e.calero@mmqep.gob.ec y al correo f.morales@mmqep.gob.ec y en nuestras oficinas ubicadas en la MMQ-EP ubicas en la Av. Teniente Hugo Ortiz y Ayapamba.

Sírvase atender conforme lo solicito,

Firmo con el Asesor Jurídico de la Empresa.


Ing. Edwin Calero Z.
GERENTE GENERAL (S) DE LA MMQ-EP


Dr. Francisco Morales Gómez.
ASESOR JURIDICO DE LA MMQ-EP.



MEMORANDO N°-012-AJ-MMQ-EP-2015

PARA: Ing. Edwin Calero
GERENTE GENERAL (S) DE LA MMQ-EP.

ASUNTO: INFORME CONSULTA PROCURADOR METROPOLITANO DE QUITO

FECHA: 15 de Enero de 2015

Dando respuesta al contenido del Memorando No 008.GG-MMQ-EP-2015, de 14 de enero del mismo año; mediante la cual, el Gerente General (S) del MMQ-EP, solicita se emita el informe jurídico referido a las preguntas de consulta que deben dirigirse al señor Procurador Metropolitano de Quito, resuelto por el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista, en sesión ordinaria celebrada el día martes 13 de enero de 2015; al respecto, me permito remitirle el siguiente informe:

I.- ANTECEDENTES.

a).- El día 13 de septiembre de 2009, el Concejo Metropolitano de Quito sanciona la Ordenanza Metropolitana signada con el No 301, mediante la cual, se establece el régimen común para la organización y funcionamiento de las Empresas Públicas Metropolitanas en el Distrito de Quito, en cuyo Art. 1 dispone "**Empresas Públicas Metropolitanas.- Las empresas Públicas Metropolitanas son personas jurídicas de derecho público con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa, de gestión y con potestad coactiva, cuya constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación se regula por la ley de materia, las ordenanzas y las disposiciones contenidas en este capítulo**".

b).- En la referida Ordenanza Metropolitana No 301, en cuyo Art.3 dispone "**Creación e iniciativa.- Toda empresa pública metropolitana será creada mediante Ordenanza por iniciativa de la Alcaldesa o Alcalde Metropolitano.**"

c).- El Concejo Metropolitano de Quito, sancionó la Ordenanza No 0296 de 05 de octubre de 2012, mediante la cual, crea la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista MMQ-EP, con el objeto principal de "**Planificar, ejecutar, operar, administrar y supervisar los procesos de comercialización en el Mercado Mayorista, con la participación de las y los comerciantes organizados, para garantizar el abastecimiento continuo y permanente de alimentos, garantizando además la soberanía alimentaria, estabilidad, continuidad y permanencia de las y los comerciantes regularizadas, así como el uso racional del espacio comunal al interior del Mercado, para contribuir al buen vivir de la comunidad**";

d).- Para el efecto, en la Primera Disposición Transitoria de esta Ordenanza , dispone lo siguiente"**El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará las asignaciones y transferencias**



presupuestarias que se requieran para el funcionamiento y gestión inicial de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), hasta que esta sea autosustentable. Para el efecto, el Directorio evaluará semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo máxima de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad. De no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación..."

e).- Para la ejecución de la Ordenanza que nos ocupa, debieron adoptarse algunos mecanismos administrativos en la Administración Central, referidos a la conformación del Directorio, cuerpo colegiado que apenas se lo conformó en el mes de Diciembre de 2012; la designación del Gerente General, que se concretó su designación en el mes de Febrero de 2013; y las asignaciones y posteriores transferencias se efectuaron en el mes de junio de 2013, esto es que, la Primera Disposición Transitoria se hizo efectiva y viable nueve meses posteriores a la fecha de su creación; lo cual, retrasó en forma significativa el cumplimiento del plazo otorgado para la auto sustentabilidad, determinada en dos años a partir de su publicación, efectuada el día 15 de octubre de 2012.

f).- En los quince meses restantes para cumplir el plazo previsto en la referida Disposición Transitoria, la Empresa presentó varios proyectos que permitirían obtener los recursos necesarios para ser autosustentable, como en efecto lo es; entre dichos proyectos, se encuentran: 1).- La implantación de un sistema de pago de peajes para los vehículos que ingresan a las instalaciones del MMQ-EP, que fruto de los estudios efectuados, en forma diaria ingresan cerca de 10.000 vehículos de diferente tonelaje; para el efecto se requería contar con la aprobación del Directorio para poder ejecutarlo en forma inmediata, ya que, el personal capacitado, el sistema informático con los puntos de cobro, los estudios de movilidad interna y externa; al igual que la socialización con los usuarios y comerciantes se encontraban en punto de ejecución, sin que contemos hasta la presente fecha con dicha aprobación. 2).- Los Convenios suscritos con varias organizaciones de comerciantes, con los cuales se ha procurado un autofinanciamiento, sin aporte de recurso alguno por parte del Municipio Metropolitano, para la construcción de edificaciones en donde funcionarán, el Patio de Comidas; Plataforma de la Asociación de Productores y Comerciantes " Santo Domingo de los Colorados"; además de otros proyectos que permitirían modernizar las instalaciones físicas y de infraestructura, mejoraría la comercialización en todos los órdenes; existiría un uso racional del suelo y permitiría contar con mejores ingresos por efecto del pago de tarifas por el uso real de ocupación de los locales comerciales, estos entre otros proyectos que se encuentran desde el mes de julio a consideración del Directorio. Con lo cual, se prueba que la Empresa es suficientemente autosustentable; aunque su falta de aplicación de dichos proyectos no le permiten la auto sustentabilidad y autonomía financiera y presupuestaria.

g).-Se ha logrado la construcción de dos plataformas dotadas de todos los servicios básicos, financiada con recursos propios de más un centenar de comerciantes, pertenecientes a las Asociaciones de comerciantes de frutas, de tomates, cebollas, naranjillas, ajos etc, que se encuentra en la etapa de acabados y que podremos oficialmente inaugurarlas en el próximo mes de Febrero; como otra muestra clara de auto sustentabilidad en la gestión de la Empresa.



h).-El Directorio de la MMQ-EP mediante resolución adoptada el día lunes 22 de diciembre de 2014, presidida por el señor Alcalde Metropolitano, a más de la designación del Gerente General Subrogante, resolvió por unanimidad, prorrogar el plazo por el período de un año adicional para la

auto sustentabilidad de la MMQ-EP, en consideración a los retrasos que se produjeron para la conformación del Directorio, designación del Gerente General, la transferencia de los recursos presupuestarios y el período de transición de la nueva administración, luego del proceso electoral para la designación del Alcalde Metropolitano y de los Concejales Metropolitanos.

i).- Para viabilizar esta resolución adoptada por el Directorio de la Empresa del día 22 de Diciembre de 2014; se procedió a analizar los mecanismos de legalidad y juridicidad que debía darse a la ampliación del plazo; en la sesión del día martes 13 de enero de 2015; pronunciándose los señores miembros, por dos posibles procedimientos; el primero que debería efectuarse una Reforma a la Ordenanza; y la otra posición que debería adoptarse un procedimiento a través de una Resolución Administrativa; los dos procedimientos deberían ser aprobados por el Consejo Metropolitano; además, si en la misma resolución o reforma el Concejo debería convalidar los actos efectuados por la Empresa, luego de la fecha determinada en la Primera Disposición Transitoria para ser autosustentable; esto es a partir del 05 de octubre de 2014; y por último conocer ¿ cuál es la situación jurídica actual de la Empresa.? Esta consulta, reiterando que no teniendo la naturaleza de vinculante y de aplicación obligatoria, permitiría a los miembros del Directorio, adoptar la resolución que se ajuste a estricto derecho.

II.- RESOLUCION DEL DIRECTORIO DE LA MMQ-EP EN SESION DE MARTES 13 DE ENERO DE 2015.

En la referida sesión del Directorio de la MMQ-EP, efectuada el día 13 de enero de 2014, se resolvió remitir hasta el despacho del señor Procurador Metropolitano de Quito, las siguientes consultas:

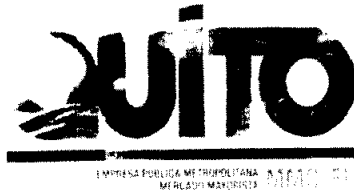
PRIMERA.- ¿Cuál es el procedimiento adecuado y que garantice la legalidad y juridicidad para ampliar el plazo de auto sustentabilidad de la MMQ-EP, reformando el inciso primero de la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No 296 de 5 de octubre de 2012; por medio de Reforma a la Ordenanza Metropolitana o mediante Resolución Administrativa?.

SEGUNDA.- ¿ En el mismo instrumento deberá el Consejo Metropolitano validar los actos efectuados por la administración de la MMQ-EP, a partir del 05 de octubre de 2014, fecha en la que feneció el plazo para la auto sustentabilidad ? ; y

TERCERA.- ¿Cuál es la situación jurídica actual de la MMQ-EP. ?

III.- BASE LEGAL.

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA.



1.- El artículo 270 de la Constitución de la República dispone que *“ Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participaran de las rentas del Estado, se conformidad con los principios de subsidiaridad, solidaridad y equidad.”*

2.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, de conformidad a la norma prescrita en el Art. 238 de la Constitución de la República;

3.- La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo prescrito en el tercer inciso del Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización;

LEY ORGÁNICA DE EMPRESAS PÚBLICAS.

Los Arts. 1 y 5 numeral 2, faculta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como gobierno autónomo descentralizado, para crear Empresa Públicas por medio de acto normativo legalmente expedido.

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. (COOTAD)

El Art.3, literal d) que se refiere a la Subsidiariedad, dispone *“ La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.”*

El artículo 6 dispone *“ Garantía de autonomía.- Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.”*

“ Está especialmente prohibido a cualquier autoridad o funcionario ajeno a los gobiernos autónomos descentralizados, lo siguiente:

a).-Derogar, reformar o suspender la ejecución de estatutos de autonomía; normas regionales; ordenanzas provinciales, distritales y municipales; reglamentos, acuerdos o resoluciones parroquiales rurales; expedidas por sus autoridades en el marco de la Constitución y leyes de la República;”

“ Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales



concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general o través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial."

" Art. 85 .- Competencias Exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano.- Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos

ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne."

" Art. 87 .- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

i) Aprobar la creación de empresas públicas o la participación en empresas de economía mixta para la gestión de servicios de su competencia u obras públicas distritales, según las disposiciones de la Constitución, la ley y el estatuto de autonomía ..."

IV.- CRITERIOS.

En referencia a los temas materia de consulta a la Procuraduría Metropolitana de Quito, dispuestas por el Directorio de la MMQ-EP, mediante resolución adoptada en sesión ordinaria de 13 de enero de 2015; y en observancia y aplicación de las normas legales invocadas en forma precedente me permito emitir los siguientes criterios:

1.- En Derecho Administrativo Ecuatoriano, conforme a las normas dispuestas en la Constitución de la República, el COOTAD y otros cuerpos legales que en forma precedente se invocan, otorgan la competencia o titularidad del ejercicio de la potestad legislativa al Consejo Metropolitano, como máximo organismo administrativo normativo para expedir, modificar, extinguir Ordenanzas, Resoluciones y demás disposiciones para su jurisdicción territorial. De esta manera, es el mismo organismo máximo del GAD metropolitano, el que tiene la potestad para reformar la Ordenanza Metropolitana No 296 de 5 de octubre de 2012, con la cual se creó la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista.

2.- El procedimiento administrativo para que se ejecute la reforma de la ordenanza, ampliando el plazo para la auto sustentabilidad de la MMQ-EP, por un año adicional conforme la resolución del Directorio adoptada en sesión ordinaria de 22 de diciembre de 2014, por efecto de los retrasos en la conformación del Directorio, designación del Gerente General y la transferencia de los recursos

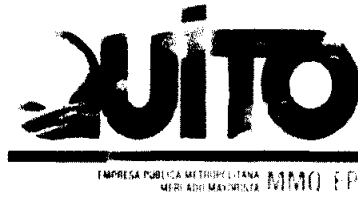


presupuestarios iniciales; debe aplicarse el contenido de la norma prescrita en el Art. 87 de la COOTAD; esto es que, se trata de un tema de juridicidad y legalidad las reformas a las Ordenanzas emitidas por el Consejo Metropolitano, debiendo mantener el mismo procedimiento que para su creación. La reforma de la Ordenanza no podría hacerse por medio de Resolución Administrativa, ya que dicho acto normativo es de menor jerarquía administrativa, aunque sea adoptada por el propio Concejo Metropolitano; ya que dichas resoluciones metropolitanas cubren expresamente los ámbitos de delegaciones que efectúa el representante legal del cuerpo edilicio, del Alcalde, sobre asuntos o aspectos puntuales de sus competencias exclusivas y privativas. Por tanto la

competencia jerárquicamente superior, como el caso de reformar una Ordenanza es una tarea que queda a cargo del órgano administrativo jerárquicamente superior como es el Concejo Metropolitano.

3.- En el Derecho Administrativo se ha desarrollado varios principios que procuran armonizar los actos del poder público, frente al interés común ciudadano, prevaleciendo las políticas públicas e interés colectivo que orientan las decisiones de los organismos públicos competentes; entre dichas formas de servir a la colectividad, se encuentra en nuestra legislación la potestad de crear empresas públicas, como en el caso que nos ocupa de naturaleza metropolitana, para procurar servir, dotar de servicios necesarios a la población, de una manera descentralizada, autónoma y cercana a los beneficiarios; empresas públicas que deben procurar la auto sustentabilidad que ahorre significativamente el presupuesto central o local, para cuyo efecto se establecen plazos para que dicha auto sustentabilidad presupuestaria opere. A esta condición se le conoce como **Competencia *ratione temporis***, como una potestad que se le atribuye a una empresa pública metropolitana para que en un período perentorio ejerza ciertas competencias o preste los servicios para el que fue creada, ya con sus propios recursos. Como es el caso de la MMQ-EP, cuyo plazo perentorio feneció en el mes de octubre de 2014.

4.- Empero, el mismo organismo jerárquicamente superior y competente, como es el Concejo Metropolitano de Quito, tiene la atribución constitucional y legal para otorgarle un plazo mayor para que opere la auto sustentabilidad económica y financiera, motivada por la resolución del Directorio de la MMQ-EP, la cual en sesión de 22 de diciembre de 2014, resolviera prolongarle por el plazo de un año para que se cumpla esta condición establecida en la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza No 296 de 5 de octubre de 2012; y en la misma reforma, ratificar como legítimos y legales los actos y contratos celebrados en el periodo de transición, por parte de la administración de la Empresa durante el periodo que conlleve la aprobación de la reforma, caso contrario, existiría una paralización irresponsable de una empresa que procura otorgar en forma permanente el abastecimiento de productos agroalimentarios a la población del Distrito, vulnerando uno de los derechos consagrados en la Constitución de la República, como es el derecho al buen vivir; y

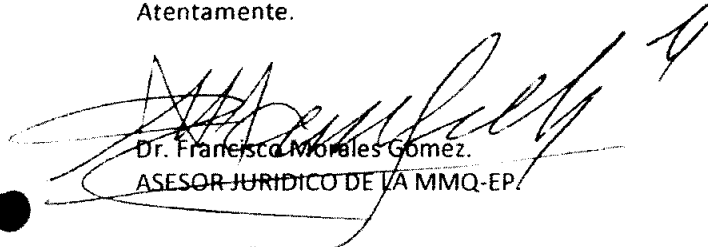


5.- Por último, en referencia a la situación jurídica de la MMQ-EP, producida por el vencimiento del plazo otorgado para auto sustentabilidad, que se encuentra determinada en el inciso primero de la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza que nos ocupa, que en la parte pertinente dispone que " .. **Para este efecto, el Directorio evaluará semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad. De no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación.**". Este procedimiento no se ha ejecutado y de conformidad con las normas previstas en los artículos 55 y subsiguientes de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; más todo lo contrario, el Directorio ha resuelto ampliar el plazo para auto sustentabilidad por un año; y presentar ante el Concejo Metropolitano un proyecto de refirma de la Ordenanza tantas veces enunciada. De esta manera, las funciones y existencia jurídica de la MMQ-EP está vigente, se encuentra activa con toda las capacidades,

facultades y funciones otorgadas por la Ordenanza, mismas que deberá ejercerlas hasta que se inicie el proceso de liquidación o se reforme la Ordenanza No 296 de 5 de octubre de 2012.

Dejando a salvo su más ilustrado criterio, cumplo con remitirle el informe requerido.

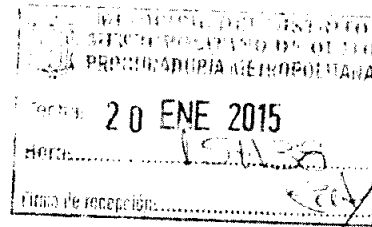
Atentamente.



Dr. Francisco Morales Gómez.
ASESOR JURIDICO DE LA MMQ-EP.

OFICIO MMQEP-GG-N°0025

Quito, DM 19 de enero de 2014;



Señor.

PROCURADOR DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

En su despacho:

De mi consideración.

Ing. **Edwin Calero**, en mi calidad de Gerente General Subrogante y como Secretario del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista, MMQ-EP, me permito concurrir ante usted para solicitarle se sirva emitir su criterio sobre un asunto de vital importancia para la existencia y desarrollo de las actividades de la empresa a mi cargo, considerando que el pronunciamiento que emita el señor Procurador Metropolitano, sin que tenga el carácter de vinculante, servirá de orientación para adoptar la decisión ajustada a las normas constitucionales, legales y de las ordenanzas metropolitanas por parte del Directorio., para el efecto, se encuentra incluido el criterio emitido por nuestro asesor jurídico, en los cuales se encuentran los elementos de análisis necesarios que orienten su más ilustrado criterio.

I.- ANTECEDENTES.

- a).- El Concejo Metropolitano de Quito, sancionó la Ordenanza No 0296 de 05 de octubre de 2012, mediante la cual, crea la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista MMQ-EP, con el objeto principal de ***“Planificar, ejecutar, operar, administrar y supervisar los procesos de comercialización en el Mercado Mayorista, con la participación de las y los comerciantes organizados, para garantizar el abastecimiento continuo y permanente de alimentos, garantizando además la soberanía alimentaria, estabilidad, continuidad y permanencia de las y los comerciantes regularizados, así como el uso racional del espacio comunal al interior del Mercado, para contribuir al buen vivir de la comunidad”***;
- b).- Para el efecto, en la Primera Disposición Transitoria de esta Ordenanza, dispone lo siguiente: ***“El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará las asignaciones y transferencias presupuestarias que se requieran para el funcionamiento y gestión inicial de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), hasta que esta sea autosustentable. Para el efecto, el Directorio evaluará semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo máximo de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad. De no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación...”***

- c).- Para la ejecución de la Ordenanza que nos ocupa, debieron adoptarse algunos mecanismos administrativos en la Administración Central, referidos a la conformación del Directorio, cuerpo colegiado que apenas se lo conformó en el mes de Diciembre de 2012; la designación del Gerente General, que se concretó su designación en el mes de Febrero de 2013; y las asignaciones y posteriores transferencias se efectuaron en el mes de junio de 2013, esto es que, la Primera Disposición Transitoria se hizo efectiva y viable nueve meses posteriores a la fecha de su creación; lo cual, retrasó en forma significativa el cumplimiento del plazo otorgado para la auto sustentabilidad, determinada en dos años a partir de su publicación, efectuada el día 15 de octubre de 2012.
- d).- En los quince meses restantes para cumplir el plazo previsto en la referida Disposición Transitoria, la Empresa presentó varios proyectos que permitirían obtener los recursos necesarios para ser autosustentable, como en efecto lo es; entre dichos proyectos, se encuentran: 1).-La implantación de un sistema de pago de peajes para los vehículos que ingresan a las instalaciones del MMQ-EP, que fruto de los estudios efectuados, en forma mensual ingresan cerca de 10.000 vehículos de diferente tonelaje; para el efecto se requería contar con la aprobación del Directorio para poder ejecutarlo en forma inmediata, ya que, el personal capacitado, el sistema informático con los puntos de cobro, los estudios de movilidad interna y externa; al igual que la socialización con los usuarios y comerciantes se encontraban en punto de ejecución, sin que contemos hasta la presente fecha con dicha aprobación. 2).- Los Convenios suscritos con varias organizaciones de comerciantes, con los cuales se ha procurado un autofinanciamiento, sin aporte de recurso alguno por parte del Municipio Metropolitano, para la construcción de edificaciones en donde funcionarán, el Patio de Comidas; Plataforma de la Asociación de Productores y Comerciantes " Santo Domingo de los Colorados"; además de otros proyectos que permitirían modernizar las instalaciones físicas y de infraestructura, mejoraría la comercialización en todos los órdenes; existiría un uso racional del suelo y permitiría contar con mejores ingresos por efecto del pago de tarifas por el uso real de ocupación de los locales comerciales, estos entre otros proyectos que se encuentran desde el mes de julio a consideración del Directorio. Con lo cual, se prueba que la Empresa es suficientemente autosustentable; aunque su falta de aplicación de dichos proyectos no le permiten la auto sustentabilidad y autonomía financiera y presupuestaria.

- e).- Se ha logrado la construcción de dos plataformas dotadas de todos los servicios básicos, financiada con recursos propios de setenta y cinco comerciantes, pertenecientes a las Asociaciones de comerciantes de frutas, de tomates, cebollas, naranjillas, etc, que se encuentra en la etapa de acabados y que podremos oficialmente inaugurarlas en el próximo mes de Febrero; como otra muestra clara de auto sustentabilidad en la gestión de la Empresa.
- f).- El Directorio de la MMQ-EP mediante resolución adoptada el día lunes 22 de diciembre de 2014, presidida por el señor Alcalde Metropolitano, a más de la designación del Gerente General Subrogante, resolvió por unanimidad, prorrogar el plazo por el período de un año adicional para la auto sustentabilidad de la MMQ-EP, en consideración a los retrasos que se produjeron para la conformación del Directorio, designación del Gerente General, la transferencia de los recursos presupuestarios y el período de transición de la nueva administración, luego del proceso electoral para la designación del Alcalde Metropolitano y de los Concejales Metropolitanos.
- g).- Para viabilizar esta resolución adoptada por el Directorio de la Empresa del día 22 de Diciembre de 2014; se procedió a analizar los mecanismos de legalidad y juridicidad que debía darse a la ampliación del plazo; en la sesión del día martes 13 de enero de 2015; pronunciándose los señores miembros, por dos posibles procedimientos; el primero que debería efectuarse una Reforma a la Ordenanza; y la otra posición que debería adoptarse un procedimiento a través de una Resolución Administrativa; los dos procedimientos deberían ser aprobados por el Consejo Metropolitano; además, si en la misma resolución o reforma el Concejo debería convalidar los actos efectuados por la Empresa, luego de la fecha determinada en la Primera Disposición Transitoria para ser autosustentable; esto es a partir del 05 de octubre de 2014; y por último conocer ¿cuál es la situación jurídica actual de la Empresa.? Esta consulta, reiterando que no teniendo la naturaleza de vinculante y de aplicación obligatoria, permitiría a los miembros del Directorio, adoptar la resolución que se ajuste a estricto derecho.

II.- CONSULTA.

En merito a los antecedentes expuestos, comedidamente concuro ante el Señor Procurador Metropolitano de Quito, para que se sirva emitir su criterio respecto a la siguiente consulta:



PRIMERA.- ¿ Mientras se desarrolla el proceso de reforma a la Ordenanza Metropolitana No 296 de 5 de octubre de 2012 ante el Concejo Metropolitano de Quito; otorgándole un año más para que ejecute los proyectos de auto sustentabilidad de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito MMQ-EP, el Directorio puede aprobar algunos instrumentos que permitan implementar proyectos de auto sustentabilidad, como la aprobación de tarifas para el cobro de peajes de vehículos que ingresan diariamente al Mercado Mayorista y el Reglamento Interno del MMQ-EP ?.

III.- BASE LEGAL.

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA.

1.- El artículo 270 de la Constitución de la República dispone que “ *Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participaran de las rentas del Estado, se conformidad con los principios de subsidiaridad, solidaridad y equidad.*”

2.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, de conformidad a la norma prescrita en el Art. 238 de la Constitución de la República;

3.- La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo prescrito en el tercer inciso del Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización;

LEY ORGÁNICA DE EMPRESAS PÚBLICAS.

Los Arts. 1 y 5 numeral 2, faculta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como gobierno autónomo descentralizado, para crear Empresas Públicas por medio de acto normativo legalmente expedido.

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. (COOTAD)

El Art.3, literal d) que se refiere a la Subsidiariedad, dispone “ *La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.*”

El artículo 6 dispone “ **Garantía de autonomía.- Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.**”

“ **Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.**”

“ **Art. 85 .- Competencias Exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano.- Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.**”

“ **Art. 87 .- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:**

a) **Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;**

i) **Aprobar la creación de empresas públicas o la participación en empresas de economía mixta para la gestión de servicios de su competencia u obras públicas distritales, según las disposiciones de la Constitución, la ley y el estatuto de autonomía ...”**

REGLAMENTO INTERNO DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO. MMQ-Ep.

“ **Art. 1.- Misión.-** El Directorio es el órgano máximo de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, MMQ-EP, responsable de emitir políticas y normas para su funcionamiento; y, de controlar la gestión de las mismas “

“ **Art.4.- Principios.-** Los principios en los que se sustentará la actuación del Directorio, serán los siguientes: a).- desarrollo y crecimiento sostenible y autosustentable de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, MMQ-EP, en el corto, mediano y largo plazo”.

“ **Art. 5.- Atribuciones.-** Son atribuciones del Directorio, las siguientes:

Ayapamba S/N y Teniente Hugo Ortiz | (02) 2 673 325 | www.mmqep.gob.ec

b).- Dictar políticas que garanticen el funcionamiento técnico administrativo y de los objetivos de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, MMQ-EP,, en concordancia con las políticas nacionales, regionales, provinciales y locales,

c).- Determinar las políticas generales y las metas de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, MMQ-EP en concordancia con las políticas emanadas por el Concejo metropolitano y los demás órganos competentes del Distrito metropolitano, y evaluar su cumplimiento”.

IV.- CRITERIOS.

En referencia al tema materia de consulta a la Procuraduría Metropolitana de Quito y en observancia y aplicación de las normas legales invocadas en forma precedente me permito emitir los siguientes criterios conjuntamente con el asesor jurídico de la Empresa:

1.- El procedimiento administrativo para que se ejecute la reforma de la ordenanza, ampliando el plazo para la auto sustentabilidad de la MMQ-EP, por un año adicional conforme la resolución del Directorio adoptada en sesión ordinaria de 22 de diciembre de 2014, por efecto de los retrasos en la conformación del Directorio, designación del Gerente General y la transferencia de los recursos presupuestarios iniciales; debe aplicarse el contenido de la norma prescrita en el Art. 87 de la COOTAD; esto es que, se trata de un tema de juridicidad y legalidad las reformas a las Ordenanzas emitidas por el Consejo Metropolitano, debiendo mantener el mismo procedimiento que para su creación.

2.- En el Derecho Administrativo se ha desarrollado varios principios que procuran armonizar los actos del poder público, frente al interés común ciudadano, prevaleciendo las políticas públicas e interés colectivo que orientan las decisiones de los organismos públicos competentes; entre dichas formas de servir a la colectividad, se encuentra en nuestra legislación la potestad de crear empresas públicas, como en el caso que nos ocupa de naturaleza metropolitana, para procurar servir, dotar de servicios necesarios a la población, de una manera descentralizada, autónoma y cercana a los beneficiarios; empresas públicas que deben procurar la auto sustentabilidad que ahorre significativamente el presupuesto central o local, para cuyo efecto se establecen plazos para que dicha auto sustentabilidad presupuestaria opere. A esta condición se le conoce como **Competencia *ratione temporis***, como una potestad que se le atribuye a una empresa pública metropolitana para que en un período perentorio ejerza ciertas competencias o preste los servicios para el que fue creada, ya con sus propios recursos. Como es el caso de la MMQ-EP, cuyo plazo perentorio feneció en el mes de octubre de 2014.

3.- Mientras el organismo jerárquicamente superior y competente, como es el Concejo Metropolitano de Quito, tiene la atribución constitucional y legal para otorgarle un plazo mayor para que opere la auto sustentabilidad económica y financiera, motivada por la resolución del Directorio de la MMQ-EP, la cual en sesión de 22 de diciembre de 2014, resolviera prolongarle por el plazo de un año para que se cumpla esta condición establecida en la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza No 296 de 5 de octubre de 2012; y en la misma reforma, ratificar como legítimos y legales los actos y contratos celebrados en el periodo de transición, por

parte de la administración de la Empresa durante el periodo que conlleve la aprobación de la reforma, caso contrario, existiría una paralización peligrosa de una empresa que procura otorgar en forma permanente el abastecimiento de productos agroalimentarios a la población del Distrito, vulnerando uno de los derechos consagrados en la Constitución de la República, como es el derecho al buen vivir; y

4.- La preocupación que tiene el Directorio, radica en la situación jurídica de la MMQ-EP, producida por el vencimiento del plazo otorgado para auto sustentabilidad, que se encuentra determinada en el inciso primero de la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza que nos ocupa, que en la parte pertinente dispone que "**.. Para este efecto, el Directorio evaluará semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad. De no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación.**". Este procedimiento no se ha ejecutado de conformidad con las normas previstas en los artículos 55 y subsiguientes de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; más todo lo contrario, el Directorio ha resuelto ampliar el plazo para auto sustentabilidad por un año; y presentar ante el Concejo Metropolitano un proyecto de refirma de la Ordenanza tantas veces enunciada. De esta manera, las funciones y existencia jurídica de la MMQ-EP está vigente, se encuentra activa con toda las capacidades, facultades y funciones otorgadas por la Ordenanza, mismas que deberá ejercerlas mientras se reforme la Ordenanza No 296 de 5 de octubre de 2012; y

5.- Las normas contenidas en las disposiciones contenidas en los artículos N1, 4 literal a9; artículo 5 literales b) y c) del reglamento Interno de Funcionamiento del Directorio de la MMQ-EP, aprobado el 22 de mayo de 2013, dispone las competencias que tiene el Directorio para adoptar las medidas necesarias para el desarrollo y crecimiento sostenible y autosustentable de la empresa; así como, dictar las políticas que garanticen el funcionamiento técnico administrativo y los objetivos de la Empresa; y precisamente la aprobación de los instrumentos que permitan la auto sustentabilidad, como son el régimen de cobro de peajes a los vehículos que ingresan al mercado mayorista y el Reglamento Interno, con los cuales se regularía el uso de suelo, el cobro de las tarifas por el uso real de ocupación e los locales comerciales y la obtención de recursos presupuestarios para su funcionamiento; instrumento apoyados por estudios técnicos suficientes que se encuentran desde hace meses en conocimiento y resolución del Directorio.

Esperando contar con su pronunciamiento a la brevedad que el caso amerita, le expresamos nuestros sentimientos de alta consideración y estima.

Atentamente.

Mg. Edwin Calero.
GERENTE GENERAL (S) DE LA MMQ-EP

Dr. Francisco Morales Gómez.
ASESOR JURÍDICO DE LA MMQ-EP.

**CONTESTACIONES
REALIZADAS POR LA
PROCURADURÍA
METROPOLITANA DE QUITO
A LA MMQ-EP**



PROCURADURÍA METROPOLITANA

06-02-2015

Expediente No. 2015-00215

Quito, 04 FEB 2015

Ingeniero

Edwin Calero

GERENTE GENERAL (S)

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA MERCADO MAYORISTA

Ciudad.-

De mi consideración:

En atención al oficio s/n de 16 de enero de 2014, por medio del cual solicitó criterio legal a esta Procuraduría Metropolitana respecto de varios temas, manifiesto a usted lo siguiente:

I. CONSULTAS FORMULADAS:

PRIMERA.- ¿Cuál es el procedimiento adecuado y que garantice la legalidad y juridicidad para ampliar el plazo de auto sustentabilidad de la MMQ-EP, reformando el inciso primero de la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana N 296 de 5 de octubre de 2012, por medio de Reforma a la Ordenanza Metropolitana o mediante Resolución Administrativa?

SEGUNDA.- ¿En el mismo instrumento deberá el Concejo Metropolitano validar los actos efectuados por la administración de la MMQ-EP, a partir del 05 de octubre de 2014, fecha en la que feneció el plazo para la auto sustentabilidad?

TERCERA.- ¿Cuál es la situación jurídica actual de la MMQ-EP?

II. OPINIÓN DEL CONSULTANTE:

Respecto de la primera consulta: "[...] debe aplicarse el contenido de la norma prescrita en el Art. 87 del COOTAD; esto es que, se trata de un tema de juridicidad y legalidad las reformas a las Ordenanza emitidas por el Concejo Metropolitano, debiendo mantener el mismo procedimiento que para su creación. La reforma de la Ordenanza no podría hacerse por medio de Resolución Administrativa, ya que dicho acto normativo es de menor jerarquía administrativa, aunque sea

adoptada por el propio Concejo Metropolitano; ya que dichas resoluciones cubren expresamente los ámbitos de delegaciones que efectúa el representante legal del cuerpo edilicio, del Alcalde, sobre asuntos o aspectos puntuales de sus competencias exclusivas y privativas. Por tanto la competencia jerárquicamente superior, como el caso de reformar una Ordenanza es una tarea que queda a cargo del órgano administrativo jerárquicamente superior como es el Concejo Metropolitano.”

Respecto a la segunda consulta: “[...] el Concejo Metropolitano de Quito, tiene la atribución constitucional y legal para otorgarle un mayor plazo para que opere la auto sustentabilidad económica y financiera, motivada por la resolución del Directorio de la MMQ-EP, [...] y en la misma reforma, ratificar como legítimos y legales los actos y contratos celebrados en el periodo de transición, por parte de la administración de la Empresa durante el periodo que conlleve la aprobación de la reforma. [...]”

Respecto a la tercera consulta: “[...] el Directorio ha resuelto ampliar el plazo para auto sustentabilidad por un año; y presentar ante el Concejo Metropolitano un proyecto de reforma de la Ordenanza tanta veces enunciada. De esta manera, las funciones y existencia jurídica de la MMQ-EP está vigente, se encuentra activa con toda las capacidades.”

III. CONSIDERACIONES Y CRITERIO:

De conformidad con el artículo 315 de la Constitución de la República, el Estado puede constituir empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas. Sobre la base de ello, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, determina que en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, la constitución de tales Públicas se hará por acto normativo.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 296 de 11 de octubre de 2012, se creó la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista, estableciéndose como objeto principal de la misma: planificar, ejecutar, operar, administrar y supervisar los procesos de comercialización en el Mercado Mayorista.

En la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No. 296, se estableció que el Directorio de la empresa, deberá evaluar semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo máximo de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad, de no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación. Ello de conformidad con el artículo 9 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en el cual se señalan las atribuciones de los directorios de este tipo de empresas.

Habiendo transcurrido el periodo de tiempo de dos años, el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista, conforme se indica en el oficio por el cual se consulta a esta dependencia, ha resuelto prorrogar el plazo para alcanzar su auto sustentabilidad por el periodo de un año adicional.

Habiendo señalado lo que antecede, con respecto de la primera consulta, corresponde señalar que, si se pretende aumentar el lapso establecido en la Primera Disposición Transitoria Ordenanza Metropolitana No. 296, se debe realizar una reforma de la Ordenanza, cumpliendo con la normativa aplicable para el caso, esto es, presentar un proyecto ante la comisión correspondiente para posteriormente pasar al Concejo Metropolitano.

A través de una Resolución administrativa, ya sea expedida por el Concejo Metropolitano o por el Alcalde, no puede reformarse una Ordenanza, ello implicaría violar el principio de jerarquía normativa contemplado en el artículo 425 de la Constitución de la República.

En atención a la segunda consulta formulada, se debe señalar que el Concejo Metropolitano, no tiene que validar ningún acto realizado por la empresa, toda vez que la misma de acuerdo con el artículo 315 de la Constitución, tiene personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión. Debe recordarse en este punto que, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el Gerente General es el responsable de la gestión empresarial, administrativa, económica, financiera, comercial, técnica y operativa.

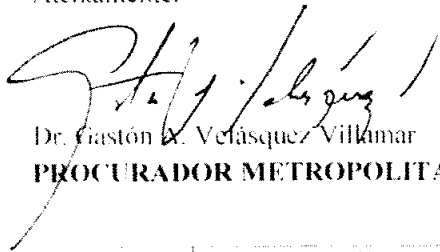
Con respecto de la tercera consulta, se debe considerar que de conformidad con el artículo 56 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, para la extinción de una empresa de este tipo, se debe observar las mismas formalidades que para su creación, debiendo la ordenanza –en este caso–, fijar la forma y términos de su extinción y liquidación. Revisadas las Ordenanzas vigentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no existe una que establezca la forma de extinción y liquidación de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista. Sobre la base de ello y sobre el hecho de que haya transcurrido un lapso adicional al señalado en la Ordenanza No. 296, no se puede sostener que la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista haya dejado de funcionar o se hubiere provocado su liquidación o extinción ipso jure.

Conforme el artículo 55 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas cuando una empresa pública haya dejado de cumplir los fines u objetivos para los que fue creada o su funcionamiento ya no resulte conveniente desde el punto de vista de la economía nacional o del interés público se debe proceder a su liquidación o extinción, lo que no ha ocurrido en la especie, pues en los documentos adjuntos a la consulta no existe un pronunciamiento del Directorio con el contenido requerido por la precitada norma conforme el artículo 9.12 de la precitada Ley.

Al no existir formalmente un proceso de extinción o liquidación de la empresa se entiende que la misma se encuentra operativa y en el cumplimiento de sus finalidades. Esto no implica que la situación prevista en la Ordenanza no deba ser solventada inmediatamente por el Directorio.

Considérese que lo señalado en este documento, se basa en la información proporcionada en el oficio No. MMQEP-GG-No 0025 de 19 de enero de 2014. Así mismo se debe indicar que, el presente constituye un criterio no vinculante.

Atentamente,



Dr. Gastón A. Verásquez Villamar
PROCURADOR METROPOLITANO



Elaborado por: *FR*

Expediente No. 2015-00216

04 FEB 2015

Quito,

Ingeniero
Edwin Calero
GERENTE GENERAL (S)
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA MERCADO MAYORISTA
Ciudad.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. MMQEP-GG-No 0025 de 19 de enero de 2014, por medio del cual solicitó criterio legal a esta Procuraduría Metropolitana, manifiesto a usted lo siguiente:

I. CONSULTA FORMULADA:

¿Mientras se desarrolla el proceso de reforma a la Ordenanza Metropolitana N° 296 de 5 de octubre de 2012 ante el Concejo Metropolitano de Quito; otorgándole un año más para que ejecute los proyectos de auto sustentabilidad de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito MMQ-EP, el Directorio puede aprobar algunos instrumentos que permitan implementar proyectos de auto sustentabilidad, como la aprobación de tarifas para el cobro de peajes de vehículos que ingresan diariamente al Mercado Mayorista y el Reglamento Interno del MMQ-EP?

II. OPINIÓN DEL CONSULTANTE:

"4.- La preocupación que tiene el Directorio, radica en la situación jurídica de la MMQ-EP, producida por el vencimiento del plazo otorgado para auto sustentabilidad, que se encuentra determinado en el inciso primero de la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza que nos ocupa [...] Este procedimiento no se ha ejecutado de conformidad con las normas previstas en los artículos 55 y subsiguientes de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; más todo lo contrario, el Directorio ha resuelto ampliar el plazo para auto sustentabilidad por un año; y presentar ante el Concejo Metropolitano un proyecto de reforma de la Ordenanza tantas veces enunciada. De esta manera, las funciones y existencia jurídica de la MMQ-EP está vigente, se encuentra vigente activa con todas las capacidades, facultades y funciones otorgadas por la Ordenanza, misma que deberá ejercerlas mientras se reforme la Ordenanza No 296 de 5 de octubre de 2012 [...]"



III. CONSIDERACIONES Y CRITERIO:

De conformidad con el artículo 315 de la Constitución de la República, el Estado puede constituir empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas. Sobre la base de ello, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, determina que en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, la constitución de tales Públicas se hará por acto normativo.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 296 de 11 de octubre de 2012, se creó la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista, estableciéndose como objeto principal de la misma: planificar, ejecutar, operar, administrar y supervisar los procesos de comercialización en el Mercado Mayorista.

En la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No. 296, se estableció que el Directorio de la empresa, deberá evaluar semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo máximo de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad, de no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación. Ello de conformidad con el artículo 9 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en el cual se señalan las atribuciones de los directorios de este tipo de empresas.

Habiendo transcurrido el período de tiempo de dos años, el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista, conforme se indica en el oficio por el cual se consulta a esta dependencia, ha resuelto prorrogar el plazo para alcanzar su auto sustentabilidad por el período de un año adicional.

Una vez señalado ello, corresponde mencionar que la Procuraduría Metropolitana ya se pronunció a su consulta dada en oficio s/n de 16 de enero de 2014.

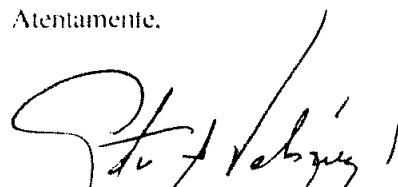
Al no existir formalmente un proceso de liquidación de la empresa se entiende que la misma se encuentra operativa. Esto no implica que su situación no deba ser solventada inmediatamente, con la correspondiente reforma a la Ordenanza.

Esta dependencia por el ejercicio de sus funciones no puede pronunciarse sobre la aprobación o no de los proyectos de gestión que decida la empresa, ya que de acuerdo con el artículo 315 de la Constitución de la República, las empresas públicas tienen personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión.

Se debe considerar que bajo ningún concepto es admisible la inactividad de los órganos de las empresas públicas, por consiguiente su ejercicio debe considerar las funciones del Directorio de una empresa pública se encuentran establecidas en el artículo 9 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas. Estas funciones son las que deben cumplirse no otras. Además de ello, de conformidad con el artículo 10 de la misma ley, el Gerente General es el responsable de la gestión empresarial, administrativa, económica, financiera, comercial, técnica y operativa. Es por ello que cualquier decisión que se adopte debe estar enmarcada dentro de la competencia que tiene cada órgano de la Empresa, sin descuidar el régimen jurídico metropolitano.

Considérese que lo señalado en este documento, se basa en la información proporcionada en el oficio No. MMQEP-GG-No 0025 de 19 de enero de 2014. Así mismo, el presente constituye la emisión de un criterio no vinculante.

Atentamente,



Dr. Gastón A. Velásquez Villámar
PROCURADOR METROPOLITANO



Laborado por: Fernando Rojas Yerovi

OFICIO- MMQEP-GG-N° 1775-2015

Quito DM, 08 de diciembre de 2015

Estimada

Msc. Soledad Benítez

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

Presente.-


En relación al oficio SG 2522, del 19 de noviembre de 2015, en el cual se adjunta una copia del oficio S/N, del 19 de octubre de 2015, enviado por parte del Subprocurador Metropolitano y que forma parte del *Expediente 02380-2015*; en el cual dicha dependencia indica que **“Revisado el expediente, esta Procuraduría Metropolitana no evidencia en el mismo, los informes técnicos, presupuestarios y legales de la MMQ-EP...”**

En relación al requerimiento realizado por parte de la Procuraduría Metropolitana, la Empresa Pública Metropolitana de Mercado Mayorista de Quito procede a enviar, adjunto a este documento los respaldos solicitados.

- Políticas de Sustentabilidad y Sostenibilidad;
- Plan de Sustentabilidad y Sostenibilidad;
- Informe técnico de la Modalidad de Gestión y Recaudación del valor de uso de los espacios públicos y su estrategia de implementación en la MMQ-EP presentado y aprobado por el directorio el 30 de septiembre de 2015;
- Fichas de Proyectos para el año 2016 de la MMQ-EP, registrados en el Sistema de Planificación Municipal “MI CIUDAD”.

En espera de haber atendido su requerimiento me despido.

Atentamente,

x 

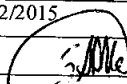
Ing. Washington Suarez B. Mg.

GERENTE GENERAL

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA

MERCADO MAYORISTA DE QUITO, (MMQEP)

H. de C. N° 01191-2015-SG-MMQEP

Elaborado por: Ing. Alexander Alarcón	Revisado por: Ing. Washington Suárez	Aprobado por: Ing. Washington Suárez
Cargo: Gerente de Desarrollo Organizacional	Cargo: Gerente General	Cargo: Gerente General
Fecha: 08/12/2015	Fecha: 08/12/2015	Fecha: 08/12/2015
Sumilla: 	Sumilla:	Sumilla:

PUNTO N°5

**Conocimiento sobre las políticas de
sostenibilidad y sustentabilidad de la
MMQ-EP**



INFORME No. 006-GG-MMQEP-2015
FECHA: 31/07/2015

PARA: Señores Miembros del Directorio
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
MERCADO MAYORISTA DE QUITO, MMQ-EP

ASUNTO: INFORME DE PRESENTACIÓN DE PROPUESTA DE POLÍTICAS
DE SOSTENIBILIDAD Y AUTOSUSTENTABILIDAD DE LA
EMPRESA PÚBLICA DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO

1. INTRODUCCIÓN:

Mediante Ordenanza Metropolitana N° 296, sancionada el 11 de octubre de 2012, se crea la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, estableciéndose un plazo de 2 años a partir de su creación para alcanzar su auto sustentabilidad, es decir que, en el mes de octubre de 2014 debió ser auto sustentable; sin embargo, durante el período 2013-2014 los ingresos más representativos fueron las transferencias realizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. ANTECEDENTES RESPECTO A LOS 3 EJES REPRESENTATIVOS DE SOSTENIBILIDAD Y SUSTENTABILIDAD

2.1 GESTIÓN Y RECAUDACIÓN DEL VALOR DE USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

❖ Mediante Oficio MMQEP-GG-N°0257-2015, de fecha 23 de marzo del 2015, se solicita al Ing. Marco Vinuesa, Administrador Zonal Eloy Alfaro, remitir la información histórica correspondiente que permita identificar las fechas y la Unidad Responsable que estuvo cargo de determinar los valores, que el amparo de un convenio de concesión o de un contrato de arrendamiento se aplicaron a los usuarios del Mercado Mayorista de Quito.

Dicho oficio es respondido con Oficio 2015-02692, con fecha 21 de abril del 2015, el cual informa que la documentación debe reposar en los archivos de su administración.

❖ Mediante oficio MMQEP-GG-N°258-2015, de fecha 23 de marzo del 2015, se solicita al Ing. Marco Murillo, Supervisor Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, se remita la información histórica correspondiente que

PS	WS	WS
----	----	----

permita identificar las fechas y la Unidad Responsable que estuvo a cargo de determinar los valores, el amparo de un convenio de concesión o de un contrato de arrendamiento que se aplicaron a los usuarios del Mercado Mayorista de Quito, antes de que entre en vigencia la Ordenanza Metropolitana 0296 sancionada el 11 de octubre del 2012.

Emiten contestación con Oficio No. 00401, de fecha 31 de marzo del 2015, en el cual nos indica que le corresponde a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles actualizar las mencionadas tarifas y datos, en base a los diferentes servicios.

❖ Mediante Oficio MMQEP-GG-N°293-2015, de fecha 10 de abril del 2015, al Arq. Mario Recalde, Director Metropolitano de Avalúos y Catastros, se solicita los parámetros que fueron utilizados para definir el valor de las tarifas por ocupación de locales del Mercado Mayorista.

Remiten contestación mediante Oficio No.0004785, de fecha 14 de mayo del 2015, indicando que, no se encontraron registros en los archivos de la DMC, señalando que la definición de cánones de arrendamiento no es de competencia de la DMC.

❖ Mediante Oficio MMQEP-GG-N°292-2015, de fecha 10 de abril del 2015, al Eco. Gustavo Chiriboga, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, se le solicita los parámetros que fueron utilizados para definir el valor de las tarifas por ocupación de locales del Mercado Mayorista.

Se emiten contestación con Oficio No.GEN-0049-1647-15-DMGBI, de fecha 22 de mayo del 2015, en el cual indica que, la Administración del Mercado Mayorista estaba a cargo en primera instancia de la Administración Zonal Eloy Alfaro y posteriormente por la Agencia de Comercialización del MDMQ, hasta la conformación de la Empresa del Mercado Mayorista.

Además, se indica que al no existir una forma definida de cálculo del canon mensual de arriendo para los locales del Mercado Mayorista; y en base al pedido de la Dependencia Municipal correspondiente, procederá al cálculo de acuerdo a lo que determina la Ley de Inquilinato;

PS	WS	WS
ps	M	of

- ❖ Mediante Oficio No. GEN-00458-1800-15-DMGBI, de fecha 09 de junio del 2015, el Eco. Gustavo Chiriboga, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles hace la entrega a detalle de las dos formas de cálculo del canon de arriendo mensual para las oficinas, locales, puestos y otros del Mercado Mayorista de Quito. (Organizacional, 2015)

2.2 GESTIÓN DEL MANEJO DE PUBLICIDAD EN EL INTERIOR DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO

De conformidad a lo establecido en el CONVENIO DE COGESTIÓN ENTRE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO (MMQ-EP) Y LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE ABASTOS DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO "ASOCAMM" de fecha 01 de enero de 2014, se determina en:

CLÁUSULA CUARTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.2. LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE ABASTOS DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO (ASOCAMM)

- a) Gestionar publicidad en el interior de la "EMPRESA"
- b) Destinar los recursos que provengan de publicidad y que son administrados por la ASOCAMM, al objeto del presente instrumento y el anexo único del mismo.
- c) Solicitar la autorización previa para la ejecución de obra pública y dotación de servicios en el sector de Abastos del Mercado Mayorista de Quito, de acuerdo a la normativa legal vigente.
- d) Ejecutar obras y servicios precautelando la seguridad del Mercado.
- e) Las obras o servicios que realice "LA ASOCAMM" en el sector de Abastos del Mercado Mayorista de Quito con los fondos administrados por la misma, quedarán en beneficio de la "EMPRESA" sin que se deba reconocer valor alguno por tal concepto.
- f) Presentar trimestralmente a la Empresa un informe técnico económico sobre los recursos obtenidos por la publicidad y sobre las inversiones efectuadas en el Mercado Mayorista de Quito para lo cual presentará copias auténticas de los convenios que suscriba para el efecto.

- g) Designar en común acuerdo con la “EMPRESA” a un responsable administrativo y técnico del convenio, quien velará por el cumplimiento del mismo, que podrá ser removido por causa justa, a petición de la “EMPRESA”.
- h) Coordinar de manera conjunta con la “EMPRESA” la correcta ejecución del presente convenio.
- i) Las demás que convengan las partes o que se viere necesarias para la implementación, promoción y ejecución del presente convenio.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Los informes trimestrales, de acuerdo a lo estipulado en el convenio de cogestión, NO han sido ENTREGADOS de manera trimestral durante el 2014;
- Los GASTOS que presenta la ASOCAMM, NO HAN CONTRIBUIDO AL MEJORAMIENTO FÍSICO DE LAS INSTALACIONES del giro, ni el fortalecimiento de sus asociados mediante programas de capacitación continua;
- Los informes técnicos registran GASTOS DE OTRA ÍNDOLE como “limpieza y mantenimiento sede social” y “adquisición de materiales”; gastos que no han sido justificados en debida forma ante la MMQ-EP;
- La MMQ-EP NO HA REALIZADO APROBACIÓN ALGUNA para que se suscriban convenios o contratos de publicidad entre la ASOCAMM y las firmas publicitarias presentes en la actualidad.

4. ANÁLISIS JURÍDICO

NO SE ACATA la disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;

“SEGUNDA.- PROHIBICIONES.- Se prohíbe que las entidades contraten a través de terceros, intermediarios, delegados o agentes de compra.”

- NO EXISTE AVAL JURÍDICO ni aprobación del directorio para la celebración de un convenio de “COGESTIÓN” entre actores público – privado (no se puede delegar la gestión pública a un ente privado);
- INCUMPLIMIENTO de la cláusula cuarta numeral 4.2. referente a las OBLIGACIONES DE LA ASOCAMM;

PS	WS	WS
15	01	01

- Los informes de gastos presentados por la ASOCAMM NO REFLEJAN el CUMPLIMIENTO del OBJETO del Convenio de Cogestión (...). (Organizacional, 2015)

5. CONSULTORÍAS DE ESTUDIO TARIFARIO PARA LOS SERVICIOS DE PARQUEO DE VEHÍCULO Y ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIONES Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO.

- ❖ Mediante memorando Nro. 0092-GO-MMQEP-2014 de fecha 20 de enero de 2014, el Ing. Edwin Calero, Gerente de Operaciones de la MMQ-EP, solicita a la Gerencia de Desarrollo Organización, emitir la certificación presupuestaria y certificación del PAC con el fin de iniciar el proceso de contratación de la consultoría de un Estudio Tarifario para los Servicios de Parquero de Vehículos y Arrendamiento de Edificaciones y Espacios Públicos del MMQ.
- ❖ Con fecha 22 de enero de 2014, la Gerencia de Desarrollo Organizacional emite la certificación presupuestaria Nro. 019-GDO-MMQEP-2014, y certificación del PAC N.- CP-GDO-038-2013
- ❖ Mediante Resolución de Adjudicación Nro. 002-CP-GDO-2014 de fecha 27 de febrero 2014, se resuelve adjudicar a la oferta presentada por el Ing. Edwin Tinajero para el ESTUDIO TARIFARIO PARA LOS SERVICIOS DE PARQUEO DE VEHÍCULO Y ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIONES Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO, POR UN MONTO DE USD. 6.000 +IVA.
- ❖ Con fecha 11 de marzo del 2014, se suscribe la firma del Contrato Directo de Consultoría CDC-MMQEP-002-2014, entre el Gerente General de la MMQ-EP y el Ing. Edwin Tinajero.
- ❖ Con fecha 11 de abril 2014 se suscribe el Acta Entrega Recepción Definitiva del ESTUDIO TARIFARIO PARA LOS SERVICIOS DE PARQUEO DE VEHÍCULO Y ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIONES Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO (ORGANIZACIONAL, 2014)

6. BASE LEGAL DE SUSTENTO

De conformidad a lo que establece la Ordenanza Metropolitana Nro. 0296, referente a la Creación del Mercado Mayorista, mediante el cual determina en la Disposiciones Transitorias.- Primera *“El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará las asignaciones y transferencias presupuestarias que se requieran para el funcionamiento y gestión inicial de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), hasta que ésta sea autosustentable. Para este efecto, el Directorio evaluará semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo máximo de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad.*

Quinta.- Los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, al igual que los derechos que se disponga de dichos bienes, y los activos y pasivos del Mercado Mayorista de Quito, que hasta la presente fecha estén bajo custodia de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio y de las entidades edilicias relacionadas con el sistema de comercialización, pasarán a ser administradas por la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), en el plazo de 30 días contados a partir de la designación del Gerente General, quien será el responsable del cumplimiento de esta disposición.” (Ordenanza Metropolitana Nro. 296, 2012)

Que, en el Estatuto Orgánico aprobado por el Directorio de fecha 22 de mayo de 2013 determina en su Artículo 4.- Objetivos estratégicos, literal a) *“Garantizar la sostenibilidad económica y financiera de la Empresa (...).*

Artículo 11 literal (...) a) Aprobar las políticas aplicables a los planes estratégicos, objetivos de gestión, presupuesto anual, estructura organizacional y responsabilidad social corporativa (...).” (Estatuto Orgánico, 2013)

7. BASE TEÓRICA

Política.- La política de una organización es una declaración de principios generales que la empresa u organización se compromete a cumplir. En ella se dan una serie de reglas y directrices básicas acerca del comportamiento que se espera de sus empleados y fija las bases sobre cómo se desarrollarán los demás documentos (manuales, procedimientos...) de la empresa.

PS	WS	WS
rs	W	W

Una buena política no debe de ocupar más de una o dos páginas y no debe incluir detalles.

Fiabilidad
Eficacia
Calidad
Servicio

Simplemente se deben enumerar las líneas generales que definen la filosofía de la empresa, como pueden ser por ejemplo el compromiso de cumplir la legislación, la voluntad de crear un buen ambiente de trabajo, la implantación de sistemas de mejora continua, la definición de objetivos ambiciosos, la necesidad de gestionar las actividades por procesos y de hacer caso a los procedimientos, la expectativa de minimizar el impacto ambiental mediante una buena gestión de los recursos, etc.

Una vez creada la política, ésta debe quedar documentada y ser incluida en el Manual de Calidad o en el Manual Gestión Integral de la empresa. Además, la política debe ser distribuida y conocida por los empleados, debe ser implementada y servir como punto de partida a la hora de redactar el resto de documentos de la compañía. Por ejemplo, si en la política se habla del “cumplimiento de la legislación”, el resto de los procedimientos deben poner énfasis en que esto se cumple, de otro modo estarían incumpliendo ese principio marcado por la empresa.

7.1 Tipos de Políticas

Existen varios tipos de política en función de su alcance:

– **Políticas generales:** Son políticas que alcanzan a toda la organización y marcan sus líneas generales. Deben ser conocidas por todos y servir de guía. Una buena política general deberá ser acorde con la estrategia fijada por la empresa y servir de referencia para la elaboración del resto de políticas departamentales y específicas.

– **Políticas departamentales:** Son los principios a seguir de cada departamento o servicio. Las más comunes son la Política de Calidad donde se fijan los principios y

PS	WS	WS
----	----	----

objetivos de calidad a alcanzar, la Política Medioambiental donde se habla de ser responsable, gestionar y minimizar el impacto ambiental y la Política de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) o de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) donde se habla de conseguir condiciones de trabajo dignas y minimizar los riesgos de accidentes.

Otras políticas menos frecuentes, pero también presentes en algunos sectores, son la Política sobre Responsabilidad Social Corporativa, la Política de Seguridad Física, la Política de Gestión de Cambios, o de gestión de la información y del conocimiento.

– **Políticas específicas:** Este último tipo de políticas son principios fijados para actividades y proyectos concretos hechos a medida de los mismos.

7.2 Requisitos de una Política empresarial

Existen varias normas que exigen tener una política de gestión que incluya una serie de aspectos. Entre ellas tenemos las siguientes:

ISO 9001: Requisitos para el sistema de gestión de calidad

GRÁFICO Nro. 01



Fuente: ISO 9001

La ISO 9001 exige incluir una política en el Manual de Gestión de Calidad (o Manual de Gestión Integrado) de la organización que contemple los siguientes aspectos:

- Compromiso de cumplir los requisitos (legales y del sistema de gestión de calidad) y los compromisos fijados por la organización.
- Mejora continua de la eficacia del Sistema de Gestión de Calidad.

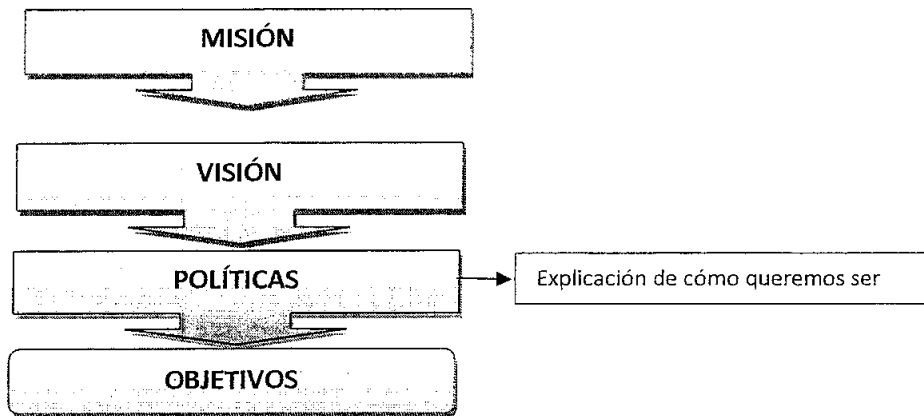
Además, se indica que la política debe ser adecuada al propósito de la organización y servir de marco de referencia para establecer y revisar los

PS	WS	WS
PS	WS	WS

objetivos de calidad. Por último, esta política debe ser comunicada y revisada periódicamente.

De forma adicional, también es muy común añadir un punto donde deje claro que las actividades se gestionarán por procesos (la Gestión por Procesos no se menciona explícitamente como requisito a añadir en la política, pero sí que se enfatiza mucho sobre este enfoque en otros apartados de la ISO 9001). (HOME, s.f.)

GRÁFICO Nro. 02
ORDEN DE ESTABLECIMIENTO DE POLITICAS



Fuente: Elaboración propia

8. GENERALIDADES

OBJETO: La generación de políticas de sustentabilidad y sostenibilidad permitirá orientar el accionar de la institución al cumplimiento del objeto de creación de la Institución.

SUJECCIÓN Y OBSERVANCIA: Los comerciantes y /o Asociaciones serán sujetos de cumplimiento de las Políticas de sostenibilidad y autosustentabilidad.

9. EJES PARA LA GENERACIÓN DE POLÍTICAS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD Y SUSTENTABILIDAD

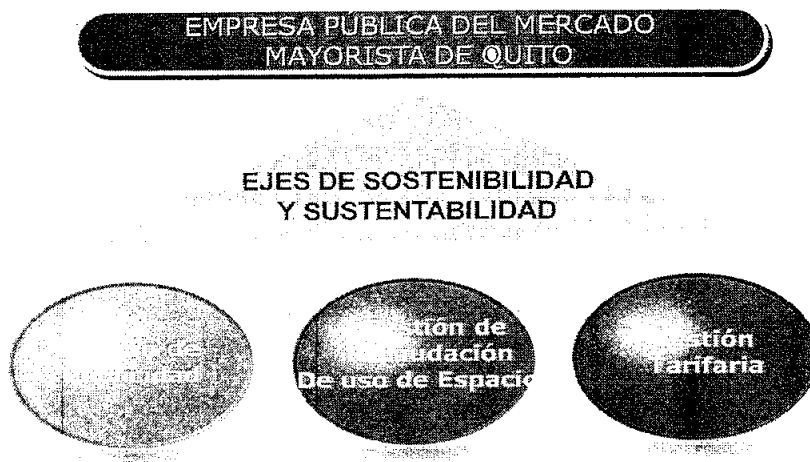
Con el fin de generar políticas que se orienten al cumplimiento del objeto de creación institucional, para el efecto se tomará como línea base los 3 ejes que permitirán la

PS	WS	WS
PS	WS	WS

generación de ingresos institucionales y permitan obtener la sostenibilidad y sustentabilidad:

- ✓ Gestión del Manejo de Publicidad en el interior del Mercado Mayorista de Quito
- ✓ Gestión y recaudación del valor de uso de los espacios públicos
- ✓ Gestión Tarifaria para los servicios de parqueo de vehículo y arrendamiento de edificaciones y espacio públicos del Mercado Mayorista de Quito

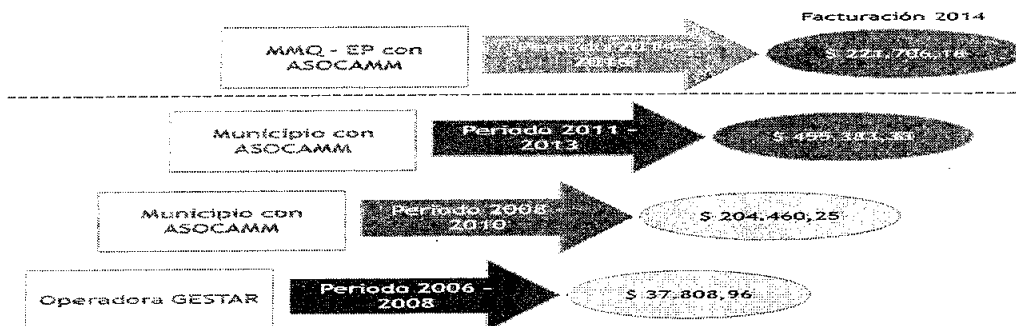
GRÁFICO Nro. 03



Fuente: Elaboración Propia

9.1 MANEJO DE PUBLICIDAD EN EL INTERIOR DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO

GRÁFICO Nro. 04



Fuente: Datos de la Gerencia de Desarrollo Organizacional

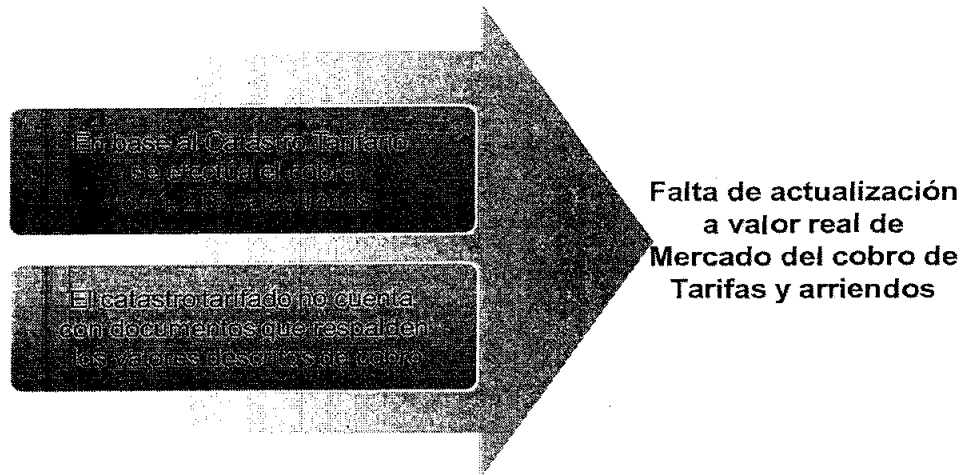
PS PS WS OVS

En el gráfico se puede observar la fluctuación que se generó respecto a los ingresos de publicidad, en un período comprendido entre 2008-2013 y una proyección del 2014 - 2016; estableciendo así un factor primordial para formar parte de la sustentabilidad de la Institución.

El tema inherente a Publicidad se encuentra aprobado por el Directorio y en ejecución contractual.

9.2 GESTIÓN Y RECAUDACIÓN DEL VALOR DE USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

GRÁFICO Nro. 05



Fuente: Elaboración Propia

TABLA Nro. 01

BLOQUE / PLATAFORMA	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CDNS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)
A1	SORIA SANCHEZ VICTORIA ALISA	27,00	27,00		27,00	12,15
A2	CALVO PINA HERRERA HILOA MARIA SALOME	13,50	13,50	13,50	27,00	6,08
B2	LUVILUISA GUILCAMAIGUA WILSON OSWALDO	352,50	352,50	352,50	705,00	201,27
B4	GODOY ANDRADE BERTHA ELIZABETH (EMPACAU)	250,00	250,00		250,00	267,89
PL1	FIGUEROA SALINAS MARGA JANETH	128,00	128,00		128,00	44,80
PL1	VELASQUEZ GUILEIVA HECTOR SANTIAGO	38,00	38,00		38,00	36,40
PL3	JAMI JAMI CARMEN CECILIA PAEZ DEL GADO FANNY ROCIO	2,70	2,70		2,70	2,00
PL3		9,60	9,60		9,60	2,00

Fuente: Gerencia Desarrollo Organizacional

PS PS PS

Es fundamental actualizar las tarifas y los arriendos existentes actualmente, dirigiendo a valores reales de mercado por cuánto se ha identificado varias causas que se describen a continuación:

- Los valores actuales, pagadas por los 1.218 comerciantes catastrados, no se encuentran acorde a valores reales de mercado;
- La actualización de la relación que mantienen los 1.218 catastrados con la MMQ – EP se deberá realizar mediante la firma de contratos de arriendo.

La sostenibilidad y sustentabilidad de la MMQ – EP está directamente relacionada con la actualización de tarifas y los arriendos.

De conformidad a lo establecido en el Estatuto Orgánico en su artículo 11 **Atribuciones.**- Son atribuciones del Directorio literal u) “Aprobar las tarifas por las prestación de servicios, sobre la base de los informes técnicos presentados por el Gerente General de conformidad con la Ley (...)”.

Se encuentra en conocimiento del Directorio.

9.3 TARIFARIA PARA LOS SERVICIOS DE PARQUEO DE VEHÍCULO Y ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIONES Y ESPACIO PÚBLICOS DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO

De conformidad al estudio Tarifario para los Servicios de Parqueo de vehículos y arrendamiento de edificación y espacio públicos del Mercado Mayorista de Quito, se presentó una propuesta tarifaria que se detalla a continuación:

PS	WS	MS
PS		

TABLA Nro. 02

TARIFA PROPUESTA INGRESO Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

TIPO DE VEHÍCULO	NÚMERO PROMEDIO VEHÍCULOS /DÍA	CON CARGA	SIN CARGA	HORAS PROMEDIO DE PERMANENCIA DÍA	FACTOR	TARIFA
AUTOMOVIL	3.619	29	3.590	1	1	0,5
CAMIONETA	3.341	210	3.131	1	1	0,5
TAXI	138	4	134	1	1	0,5
COOPERATIVA	99	2	97	1	1	0,5
CAMION	817	290	527	2	2	1
MULA	18	7	11	2	3	1,5
TRAILER	4	2	2	2	4	2

Fuente: Consultoría Ing. Edwin Tinajero

La lectura para la aplicación de la tarifa es: para vehículos livianos por cada hora es de USD. 0,50, los camiones es de 1 dólar por las primeras dos horas y 1 dólar por hora adicional, las mulas 1,5 dólares por las primeras dos horas y 1,5 por hora adicional, el tráiler 2 dólares por las dos primeras horas 1 dólar por hora adicional. Vehículos con carga duplica la tarifa de la primera hora.

Para los vehículos frecuentes, las autoridades acordarán con los usuarios un monto por las primeras 8 horas y luego pagaran la tarifa normal. (ORGANIZACIONAL, 2014)

Se encuentra en Estudio con la finalidad de cumplir con la Ordenanza Metropolitana 406.

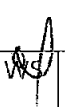
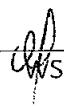
9.4 ANÁLISIS DE LOS EJES DE SOSTENIBILIDAD Y SUSTENTABILIDAD

Tomando en consideración los ejes fundamentales determinados, permitirá la generación de ingresos económicos a la Institución, con la finalidad de alcanzar la sostenibilidad y sustentabilidad, orientado al mejoramiento del Mercado Mayorista de Quito, a fin de satisfacer la gran demanda de comerciantes, usuarios y comunidad en general del Distrito Metropolitano de Quito, que diariamente acude al Mercado.

PS	WS	MS
----	----	----

10. PROPUESTA DE POLITICAS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD Y AUTOSUSTENTABILIDAD ECONÓMICA

- ❖ Cumplir con los marcos regulatorios aplicables para el cobro de los Cánones de arrendamiento.
- ❖ Generar propuestas de Alianzas Estratégicas (Pública – Privadas) con respecto a la Publicidad y Tarifas para llegar a convenios que permitan la generación de ingreso y contribuir a la mejora del Mercado Mayorista de Quito.
- ❖ Establecer y mantener relaciones de confianza y de beneficio mutuo con los grupos de interés.
- ❖ Garantizar el manejo de los recursos generados.
- ❖ Efectuar un análisis periódico respecto a los ingresos percibidos por la Empresa.
- ❖ Fijar anualmente los valores de canon de arrendamiento, conforme a los valores reales de mercado respecto, en función al Estudio de Mercado de la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles.
- ❖ Establecer y mantener relaciones de confianza y de beneficio mutuo con los grupos de interés; considerar sus intereses y expectativas, y buscar oportunidades para la creación de valor compartido.
- ❖ Impulsar la participación de los comerciantes en los programas de mejoramiento del Mercado Mayorista de Quito.
- ❖ Satisfacer las expectativas y requerimientos acordados con los clientes internos y externos.
- ❖ Impulsar la mejora continua de la sustentabilidad de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista, mediante sistemas de gestión integrados, con indicadores que permitan evaluar, verificar y reportar el cumplimiento de objetivos y metas.
- ❖ Difundir esta política a todos los públicos de interés de la empresa y promover su cumplimiento.
- ❖ Establecer otras fuentes de ingreso alternativas para incrementar los ingresos institucionales.
- ❖ Garantizar el buen uso de los recursos públicos.

PS		
PS		

11. CONCLUSIONES

- ❖ Actualmente la institución no cuenta con Políticas que orienten al cumplimiento del objeto de creación.
- ❖ Durante el período de gestión de Administraciones anteriores se han realizado gestiones para alcanzar la sostenibilidad y autosustentabilidad económica, sin lograr que sean cristalizadas e implementadas en la MMQ-EP.

12. RECOMENDACIONES

- ❖ Continuar con los procesos establecidos en la MMQ-EP para cumplir con las políticas de sostenibilidad y sustentabilidad.

13. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICA

- ❖ Estatuto Orgánico. (22 de mayo de 2013).
- ❖ Ordenanza Metropolitana Nro. 296. (Octubre de 2012).
- ❖ HOME, P. (s.f.). Obtenido de <http://www.pdcahome.com/2551/como-crear-la-politica-de-tu-empresa-definiciones-requisitos-y-tipos-de-politicas/>
- ❖ Organizacional, G. d. (2015). Presentación de Gestión y Recaudación del Valor de uso de los Espacios Públicos.
- ❖ ORGANIZACIONAL, G. D. (Abril de 2014). Comprobante de Egresos Nro. 96.

14. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD



Ing. Washington Suárez B. Msc

GERENTE GENERAL

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA

MERCADO MAYORISTA DE QUITO, MMQ-EP

PS	WS	WS
fs		

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MERCADO MAYORISTA QUITO

PLAN DE SOSTENIBILIDAD Y SUSTENTABILIDAD ADMINISTRATIVA – FINANCIERA DE LA MMQ-EP

2015 - 2016

MMQ - EP
01/08/2015

Contenido

RESUMEN	3
CAPITULO 1	3
1. SITUACIÓN ACTUAL	3
1.1. ANTECEDENTE JURÍDICO	3
1.2. OBJETIVO	5
1.3. METODOLOGÍA.....	5
1.4. FUENTES DE INFORMACIÓN	6
1.5. DIAGNOSTICO DE SITUACIÓN ACTUAL.....	7
1.5.1. MODELO DE GESTIÓN 2013-2014:.....	7
1.5.2. INFRAESTRUCTURA	8
1.5.3. ORGANIZACIÓN.....	9
1.5.4. SEGURIDAD	10
1.5.5. MOVILIDAD	10
1.5.6. ASEO Y RECOLECCIÓN DE BASURA	11
1.5.7. PUBLICIDAD	11
1.5.8. INGRESOS.....	13
CAPITULO 2.....	14
2. PROPUESTA DE SOLUCIÓN.....	14
2.1. ESTRATEGIA DE SOLUCION	14
2.2. NUEVO MODELO DE GESTIÓN.....	14
2.3. PLAN DE ACCIÓN	15
CAPITULO 3.....	16
3. PROPUESTA DE IMPLEMENTACIÓN	16
3.1. Alianza Público Privada de Gestión de Publicidad Interna de la MMQ-EP.....	16
3.2. Alianza Publico Privada de Gestión de Parquaderos en el interior de la MMQ-EP..	18
3.3. Alianza Público Privadas con los comerciantes para la mejora de la infraestructura actual	19
3.4. Proyecto de actualización de tarifas por uso de espacio público.....	20
3.5. Implementación del Reglamento Interno de la MMQ-EP	21

RESUMEN

Las entidades públicas, entre ellas la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, MMQ-EP, siendo su competencia la prestación de servicios de calidad, realizan cálculos sistémicos, previo a tomar decisiones que les permita cumplir con su misión institucional, lo que implica una planificación o preparación de estrategias para cumplir con las exigencias de los clientes ciudadanos, entendiendo o asumiendo los cambios del entorno en el que interactúan.

La Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, MMQ-EP, creada el 11 de octubre de 2012 con el objeto de ejecutar, operar, administrar, y supervisar los procesos de comercialización en el mercado mayorista con la participación de todos los comerciantes organizados para garantizar el abastecimiento continuo y permanente de alimentos garantizando la soberanía alimentaria y por ende el buen vivir; en el entendido que la planificación se concibe como el hecho de organizar, ordenar, coordinar, seleccionar recursos para ejecutar actividades en un tiempo determinado; la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito para alcanzar sus objetivos, ha establecido un proceso permanente de análisis de la situación en la que se encuentra, a fin de definir las acciones con las que alcance su visión.

Desde la creación de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, MMQ-EP, ha tenido como una de sus metas el buscar la Auto Sustentabilidad y Sostenibilidad de la misma, para lo cual su Plan Estratégico contempla la implementación de Alianzas Público – Privadas que permitan garantizar los ingresos de la empresa en el tiempo.

CAPITULO 1

1. SITUACIÓN ACTUAL

1.1. ANTECEDENTE JURÍDICO

- La ordenanza Metropolitana 0296 de creación de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), sancionada el 11 de Octubre de 2012, en su Disposición Transitoria Primera indica:

PRIMERA: El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará las asignaciones y transferencias presupuestarias que se requieran para el funcionamiento y gestión inicial de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), hasta que este sea autosustentable...

- La ordenanza Metropolitana 0296 de creación de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), sancionada el 11 de Octubre de 2012, en su artículo 4 indica lo siguiente:

Artículo... (4).- Atribuciones.- Para el cumplimiento de su objeto y el ejercicio de sus competencias, la MMQ-EP, a través de su Gerente General, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Diseñar y proponer para la aprobación del Directorio, el plan estratégico, planes operativos anuales y presupuestos que garanticen el desarrollo de los programas y proyectos necesarios para el cumplimiento de sus objetivos;*

- El Plan Estratégico Institucional, en su Objetivo estratégico 5 indica:

OBJETIVO ESTRATÉGICO 5	INDICADORES	METAS 2018	PROGRAMA
GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA.	% DE AUTOSOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA	INCREMENTO DE LA AUTOSOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA EN UN 100%	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
	Nro. DE CONVENIOS REALIZADOS CON INSTITUCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS/APALACAMIENTO FINANCIERO	GESTIONAR POR LO MENOS 2 CONVENIOS DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL	ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS

FUENTE: Plan Estratégico Institucional 2013 – 2018 (MMQ-EP)

- Revisión de actividades planificadas en el POA 2013 y POA 2014 así como la revisión de Actas de Directorio del año 2013 y 2014.
- Informe Técnico - Económico para la implementación de Proyectos de Inversión, presentado el 10 de abril de 2015, por parte de la Gerencia de Desarrollo Organizacional, a la Gerencia General.
- Presentación para el conocimiento del Directorio en sesión del 18 de marzo de 2015, por parte del Gerente General en funciones desde el 25 de febrero de 2015, sobre la Situación Actual encontrada en la gestión de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP) y del modelo de Gestión que se implementaría para buscar la auto sustentabilidad mediante el incremento de los ingresos por Auto Gestión.

- Las políticas de sostenibilidad y sustentabilidad de la MMQ-EP, puestas en conocimiento del Directorio en sesión del 21 de agosto de 2015, en su apartado de políticas económicas indica:

Política Económica:

- *Cumplir con la ejecución presupuestaria de acuerdo a la Planificación Operativa Anual;*
- *Garantizar el buen uso de los recursos públicos;*
- *Optimizar la recaudación de uso del espacio público publicitario a través de un incremento anual de los ingresos;*
- *Mantener una actualización constante de los valores a ser cobrados por uso del espacio público, cancelado por cada uno de los comerciantes catastrados;*
- *Gestionar el cobro de tarifas de uso del espacio público, al interior de la MMQ – EP, destinado para el parqueo de vehículos de carga y particulares;*
- *Establecer fuentes de ingreso alternativas para incrementar los ingresos de la MMQ – EP.*

1.2. OBJETIVO

“Ejecutar acciones incrementalmente los ingresos de la MMQ-EP y que sean sostenibles en el tiempo para generar la Sustentabilidad financiera de la empresa.”

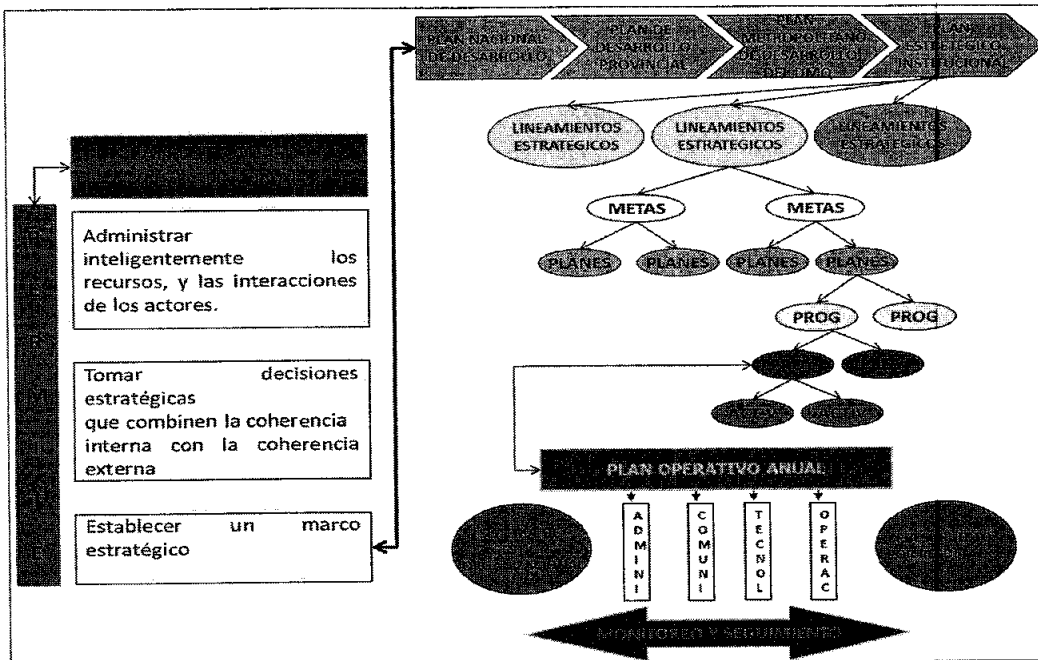
1.3. METODOLOGÍA

El Plan de Sostenibilidad y Sustentabilidad de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP) se fundamenta en la revisión y aplicación de acciones descritas en el Plan Estratégico 2013 – 2018, con el que cuenta la MMQ-EP, para cumplir con las metas planteadas en el Objetivo Estratégico 5 que dice: “Garantizar la Sostenibilidad Económica y Financiera de la Empresa”.

Es necesario destacar que todas las acciones planteadas se enmarcan en cumplir con los cuatro Objetivos Estratégicos restantes de dicho plan Estratégico, buscando mejorar los servicios que brinda la empresa, alineados a los instrumentos de planificación municipal y nacional que se debe el Servicio Público que tiene a cargo la MMQ-EP.

A continuación se describe de manera gráfica el alineamiento que existe entre el Plan Estratégico de la MMQ-EP, mismos que en su Objetivo Estratégico 5 se

ejecutará con el presente documento, y los diferentes instrumentos de planificación Municipal y Nacional que existen:



FUENTE: Plan Estratégico Institucional 2013 – 2018 (MMQ-EP)

1.4. FUENTES DE INFORMACIÓN

La elaboración del “Plan de Sustentabilidad y Sostenibilidad de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, 2015”, se fundamenta en la revisión de las acciones realizadas en la ejecución de los Planes Operativos Anuales de años anteriores y que se detallan a continuación:

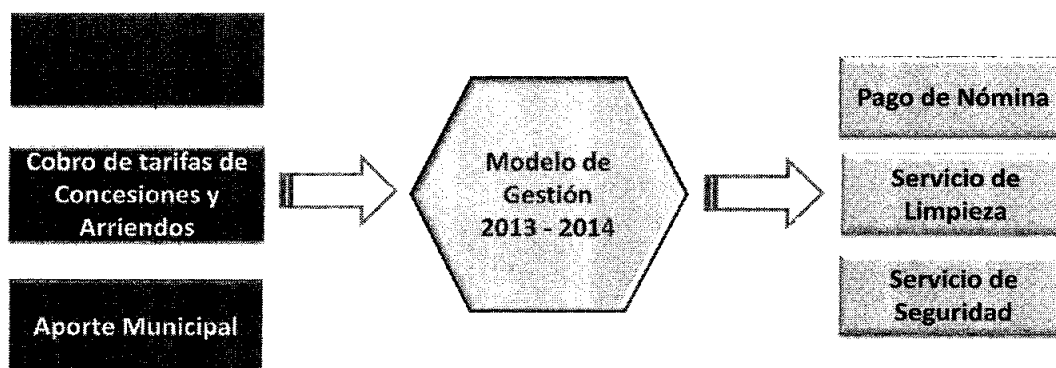
1. Plan Estratégico Institucional 2013 – 2018
2. Plan Operativo Anual 2013
3. Plan Operativo Anual 2014

1.5. DIAGNOSTICO DE SITUACIÓN ACTUAL

1.5.1. MODELO DE GESTIÓN 2013-2014:

Al inicio de la actual administración (25 de febrero de 2015), se encontró un modelo de gestión en la MMQ – EP que no permitía el incremento de los ingresos. Adicionalmente no se encontraron proyectos para mejorar estas condiciones. A continuación se describe de manera gráfica el modelo de gestión encontrado:

Modelo de Gestión 2013 – 2014 (MMQ-EP)



ELABORADO POR: Gerencia de Desarrollo Organizacional

FUENTE: MMQ-EP

Con el modelo de gestión definido, se analizó los Planes Operativos Anuales de los años 2013 y 2014, teniendo como conclusión que durante ese periodo no se desarrollaron proyectos encaminados a la búsqueda de la sustentabilidad y sostenibilidad financiera de la MMQ-EP.

Adicionalmente se encontró que hasta la actualidad no se cuenta con un Reglamento Interno del MMQ-EP; acogiéndose en los puntos que corresponden al reglamento de Mercados y Plazas.

Con la definición del modelo de gestión encontrado, el modelo de ingresos económicos definido y la falta de un Reglamento interno que regule las actividades comerciales dentro de las instalaciones de la MMQ-EP; a continuación se describe la Situación Actual de las instalaciones y del Servicios que brinda la MMQ-EP a los usuarios:

1.5.2. INFRAESTRUCTURA

La Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP) está ubicado en la avenida Teniente Hugo Ortiz y Ayapamba y fue inaugurado el 22 de septiembre de 1981. Actualmente cuenta con 14 hectáreas dedicadas a la comercialización de productos y prestación de servicios complementarios.

El sector de comercialización del mercado cuenta con 6 naves con infraestructura consolidada para el despacho mayorista de productos y 9 plataformas formadas por estructuras metálicas livianas con cubiertas de tol utilizados como puesto de trabajo. Para el uso de las instalaciones descritas se cuenta con un número aproximado de 300 plazas de parqueo.

En la actualidad se cuenta con una construcción de aproximadamente 3.150 m², ubicada en la plataforma número 4, dicha área facilitará el trabajo de las asociaciones dedicadas a la comercialización de flores, naranjillas, choclos, cebolla y pescado, y beneficiará a aproximadamente 180 comerciantes que se desempeñaban en puestos de trabajo existentes en el espacio físico indicado.

La red de energía eléctrica y la tubería de agua potable data de hace 30 años, siendo totalmente obsoletas; verificándose continuas fugas importantes de agua, que obliga a una intervención inmediata tanto en la cobertura como en el cableado de las redes, ya que éstas debilitan el suelo de las naves y la red eléctrica, siendo esto un riesgo latente para los comerciantes y los usuarios de las instalaciones.

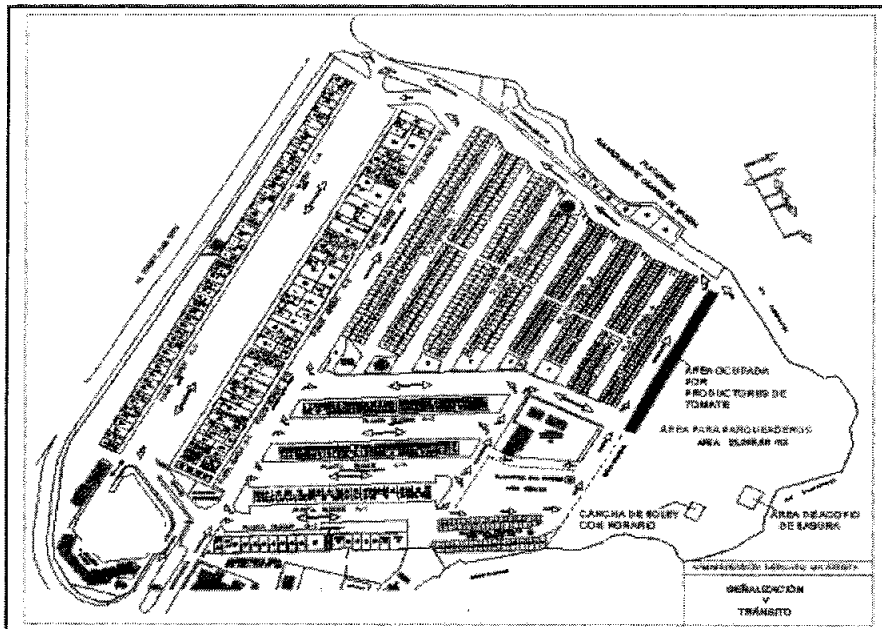
1.5.3. ORGANIZACIÓN

La Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP) actualmente alberga a 1218 comerciantes catastrados y aproximadamente 800 comerciantes entre informales y prestadores de servicios que abastecen el 65% de productos comercializados en el Distrito Metropolitano de Quito.

Los comerciantes están organizados en 42 asociaciones y se agrupan por giros de negocios, siendo los principales: abastos, tubérculos, frutas, hortalizas, proteicos, cárnicos, entre otros.

Se estima que aproximadamente cuatro mil personas laboran en la Empresa, rubro que aumenta en los días de feria hasta llegar a un aproximado de doce mil personas entre proveedores, clientes, transportistas, usuarios y trabajadores.

La MMQ-EP no cuenta con un Reglamento Interno y se acoge al Reglamento de Mercados y Plazas, de acuerdo a los puntos que son aplicables.



FUENTE: MMQ-EP – Elaboración Propia

1.5.4. SEGURIDAD

La seguridad dentro de las instalaciones de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP) se encuentra a cargo de la administración de la empresa, razón por la cual se ha realizado un proceso de contratación pública para el servicio de seguridad, mediante un proceso de Subasta Inversa, publicado en el portal de Compras Públicas del SERCOP.

El servicio contratado para el año 2015 provee 8 puestos fijos de seguridad de 24 horas, y 4 cámaras de monitoreo.

Otra problemática se relaciona con la presencia del comercio autónomo, que con el poco personal asignado al control del mercado no ha podido reducir el número de trabajadores de este sector del comercio. El comercio informal ha invadido este centro de comercio, deteriorando la gestión del mercado.

En la actualidad se cuenta con más de 200 trabajadores autónomos, quienes generan desorden, basura, e inseguridad, y al no ser legales no pueden ser sancionados ni suspendidos.

1.5.5. MOVILIDAD

En el año 2014 se realizó una consultoría para verificar la posibilidad de colocar un Sistema Tarifado para el ingreso a las instalaciones de la MMQ-EP. Dicho estudio dio como resultado que en promedio existe un ingreso de 7000 vehículos diarios a las instalaciones de la MMQ-EP.

Adicionalmente se describe la falta de rotulación horizontal y vertical para un correcto flujo vehicular y peatonal.

Es necesario indicar que de diferentes constataciones físicas realizadas en horarios aleatorios, se ha identificado que la mayor parte de los vehículos de carga que ingresan a las instalaciones de la MMQ-EP, una vez que finalizan la carga-descarga del producto permanecen en las instalaciones haciéndolo garaje hasta partir a sus destinos, ocupando entre 6 y 12 horas las instalaciones.

La MMQ-EP cuenta con equipos para la implementación del Sistema Tarifado, mismos que deberán ser revisados para verificar su utilidad y eficiencia en el posible uso de los mismos.

1.5.6. ASEO Y RECOLECCIÓN DE BASURA

La Recolección de basura se la realiza mediante la contratación del servicio de Limpieza y Recolección de Desechos Sólidos. Tomando como base el gasto histórico registrado en el presupuesto del año 2014, para el año en curso se cuenta con un presupuesto de USD 180.973,97.

Los recursos para este servicio se los obtiene de la aportación municipal con la que cuenta el presupuesto de la empresa.

Como antecedente de este servicio se debe indicar que el mercado genera aproximadamente 900 toneladas mensuales de basura; dichos residuos son transportados por la empresa contratada y por EMASEO a la estación de transferencia del sur, de manera diaria, sin interrupción alguna, desde la Estación de Desechos Sólidos que mantiene la empresa.

En caso de no realizar esta labor, se generaría un foco de transmisión de olores y enfermedades fruto de la descomposición de los desechos, que en un 90% son orgánicos, generando problemas de insalubridad dentro de la empresa y causando afectación a los comerciantes y usuarios.

1.5.7. PUBLICIDAD

A partir del año 2008, se firma un convenio de Cogestión para el manejo de la publicidad interior con la Asociación de Comerciantes de Abastos del Mercado Mayorista de Quito (ASOCAMM); dicho convenio se repite para el periodo 2010 – 2013 y a partir del año 2014, una vez que el MMQ – EP tiene vida jurídica firma un convenio por el periodo 2014 – 2016.

Los tres convenios firmados con la Asociación de Comerciantes de abastos de Mercado Mayorista de Quito (ASOCAMM) entregaban el 60% de los ingresos a la

administración del Mercado Mayorista y posteriormente al MMQEP y el 40% a la ASOCAMM para que realice mejoras en las instalaciones de la MMQ –EP y se dicten capacitaciones a los socios de dicha asociación.

Los resultados económicos de los convenios firmados con la Asociación de Comerciantes de abastos de Mercado Mayorista de Quito (ASOCAMM) se los describe en la Tabla 1 que se visualiza a continuación:

Tabla 1

PERIODO	INGRESOS	VALORES RECIBIDOS POR MMQ – EP
Periodo 2014	\$ 221.706,16	\$ 133.023,69
Periodo 2011 – 2013	\$ 455.383,33	\$ 273.229,99
Periodo 2008 – 2010	\$ 204.460,25	\$ 122.676,15

Fuente: Archivos del MMQ – EP

El 05 de marzo de 2015, la Administradora del Convenio entre la MMQ – EP y la ASOCAMM envía un informe a la Gerencia General con la liquidación económica del convenio para el año 2014 así como alertando de las irregularidades en la ejecución del mismo durante el año 2014.

Dichas irregularidades, que demuestran el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte de la ASOCAMM, dieron paso a la terminación unilateral del convenio por lo que a partir del 01 de abril de 2015, mediante Resolución Administrativa No. 001-GG-2015, la gestión de la publicidad dentro de las instalaciones del MMQ – EP pasa a ser responsabilidad de la administración de la MMQ – EP.

A partir de la fecha indicada, la MMQ-EP cuenta con la responsabilidad de gestionar la publicidad al interior de las instalaciones de la empresa. Es indispensable indicar que no se cuenta con el personal calificado ni los recursos necesarios para realizar esta gestión y se pueda firmar la renovación de los convenios de publicidad con las empresas que actualmente mantienen publicidad instalada.

1.5.8. INGRESOS

Para el año 2015, la MMQ-EP cuenta con un presupuesto aprobado el 18 de marzo de 2015, cuyo detalle de describe en la tabla que se muestra a continuación:

Tabla 1

INGRESOS			GASTOS		
Ingresos Corrientes	435.000,00	29,5%	Gastos Corrientes	458.438,36	31,1%
Tasas y Contribuciones	120.000,00	8,1%	Personal	443.438,36	30,1%
Renta de inversiones y multas	312.000,00	21,2%	Otros Gastos Corrientes	15.000,00	1,0%
Otros no operacionales	3.000,00	0,2%	Gastos de Inversión	873.652,24	59,2%
			Personal	404.975,16	27,5%
			Bienes y servicios de consumo	467.677,08	31,7%
Ingresos de Capital	800.000,00	54,2%	Obras públicas	0,00	0,0%
Transferencias y donaciones de capital e inversión	800.000,00	54,2%	Otros gastos de inversión	1.000,00	0,1%
			Gastos de Capital	12.000,00	0,8%
Ingresos de Financiamiento	240.136,08	16,3%	Activos de larga duración	12.000,00	0,8%
Saldo de caja bancos	240.136,08	16,3%	Gastos de Financiamiento	131.045,48	8,9%
			De cuentas por pagar(Años Anteriores)	131.045,48	8,9%
TOTAL INGRESOS	1.475.136,08	100,0%	TOTAL GASTOS	1.475.136,08	100,0%

Fuente: Archivos del MMQ – EP

Los ingresos corresponden a la autogestión, fruto del manejo de publicidad, cobro de tarifas por uso del espacio público a los comerciantes catastrados, saldo caja – bancos del ejercicio fiscal 2014 y el aporte municipal de acuerdo a la Ordenanza 0296.

Los egresos para el año 2015, de acuerdo al POA y PAC del año en curso, son utilizados para las actividades operativas y administrativas de la empresa. No se cuenta con presupuesto para realizar Inversión o Implementación de proyectos de inversión o de generación de recursos para la MMQ-EP

CAPITULO 2

2. PROPUESTA DE SOLUCIÓN

2.1. ESTRATEGIA DE SOLUCION

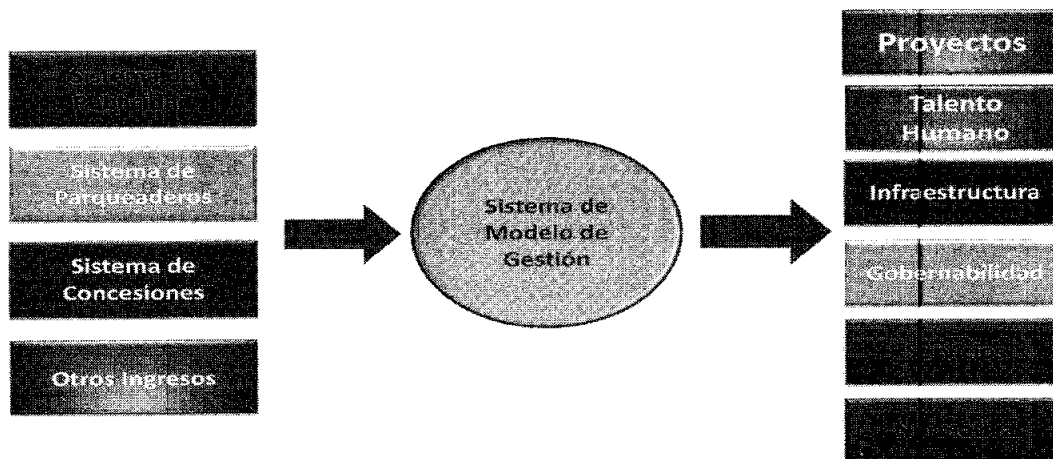
Las estrategias definidas para solucionar la problemática actual se describe a continuación:

- a) Generar un modelo de gestión que permita cumplir con los objetivos del Plan Estratégico Institucional;
- b) Actualizar la información estadística de los usuarios y de tarifas y arriendos por concepto de uso del espacio público para comercialización al interior de la MMQ-EP;
- c) Implementar Normativa Jurídica que regule las actividades de comercialización al interior de la MMQ-EP;
- d) Buscar socios estratégicos para la implementación de proyectos que generen rentabilidad económica para la MMQ-EP;
- e) Facilitar la inversión privada en el mejoramiento de la infraestructura física de comercialización de las instalaciones de la MMQ-EP.

2.2. NUEVO MODELO DE GESTIÓN

Con el diagnóstico de Situación Actual presentado y las estrategias de solución descritas, la Gerencia General, aclara que con fecha 18 de marzo de 2015, puso en conocimiento del Directorio el Modelo de Gestión que implementaría para incrementar los ingresos de la empresa, la gobernabilidad y servicios.

Modelo de Gestión 2015 (MMQ-EP)



*ELABORADO POR: Gerencia de Desarrollo Organizacional
FUENTE: MMQ-EP*

2.3. PLAN DE ACCIÓN

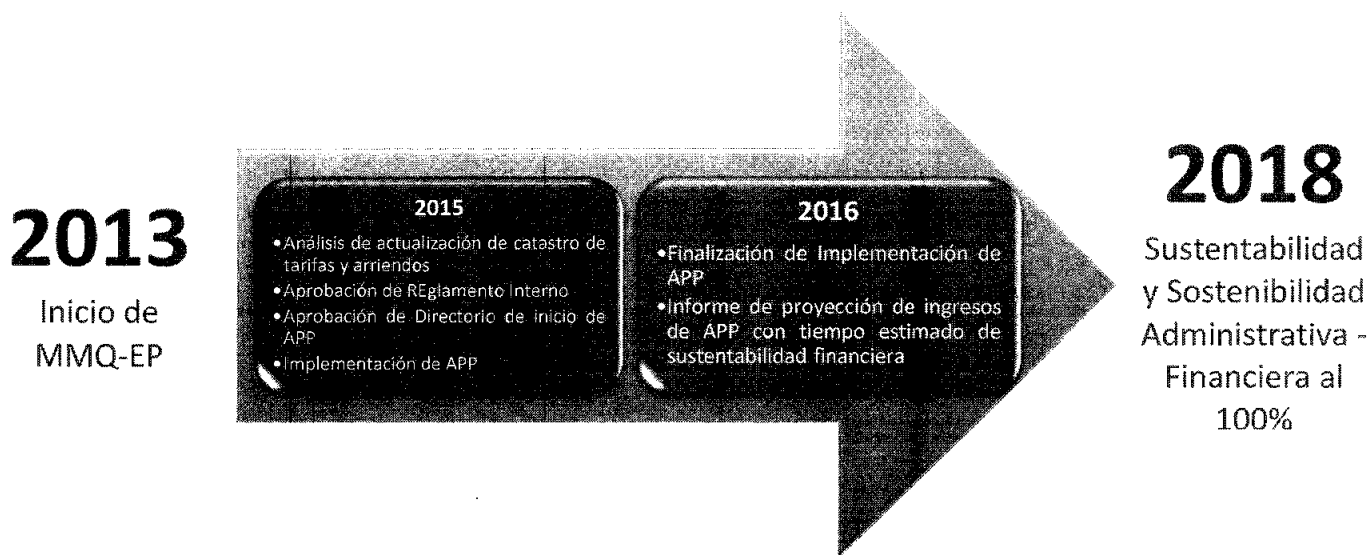
Tomando como base el Modelo de Gestión planteado para el año 2015, y que el Plan Estratégico 2013 – 2018, en su Objetivo Estratégico 5, tiene como programa la implementación de Alianzas Público Privadas (APP); a continuación se detallan las APP que han sido consideradas para su implementación en el año 2015, en función al incremento de recursos que generarían a la empresa, mejoras en la infraestructura y mejoras en la prestación de servicios.

- a) Alianza Publico Privada de Gestión de Publicidad Interna de la MMQ-EP;
- b) Alianza Publico Privada de Gestión de Parqueaderos en el Interior de la MMQ-EP;
- c) Alianza Público Privadas con los comerciantes para la mejora de la infraestructura actual.

Adicionalmente, y tomando en cuenta que se no se encontró documentos que respalden la fecha de la última actualización de las tarifas por ocupación de espacio público (Catastro tarifado) y tampoco se cuenta con una normativa que regule la comercialización dentro del espacio público que regenta la MMQ-EP; a partir del mes de mayo de 2015, se está trabajando en los siguientes proyectos:

1. Actualización de tarifas por uso de espacio público;
2. Implementación del Reglamento Interno de la MMQ-EP.

Con estas Alianzas Publico Privadas y proyectos es espera iniciar el camino de la Sustentabilidad y Sostenibilidad Administrativa – Financiera de la MMQ-EP, conforme lo estipula el Plan Estratégico Institucional 2013-2018, y que a continuación se lo plasma de manera grafica:



ELABORADO POR: Gerencia de Desarrollo Organizacional

FUENTE: MMQ-EP

CAPITULO 3

3. PROPUESTA DE IMPLEMENTACIÓN

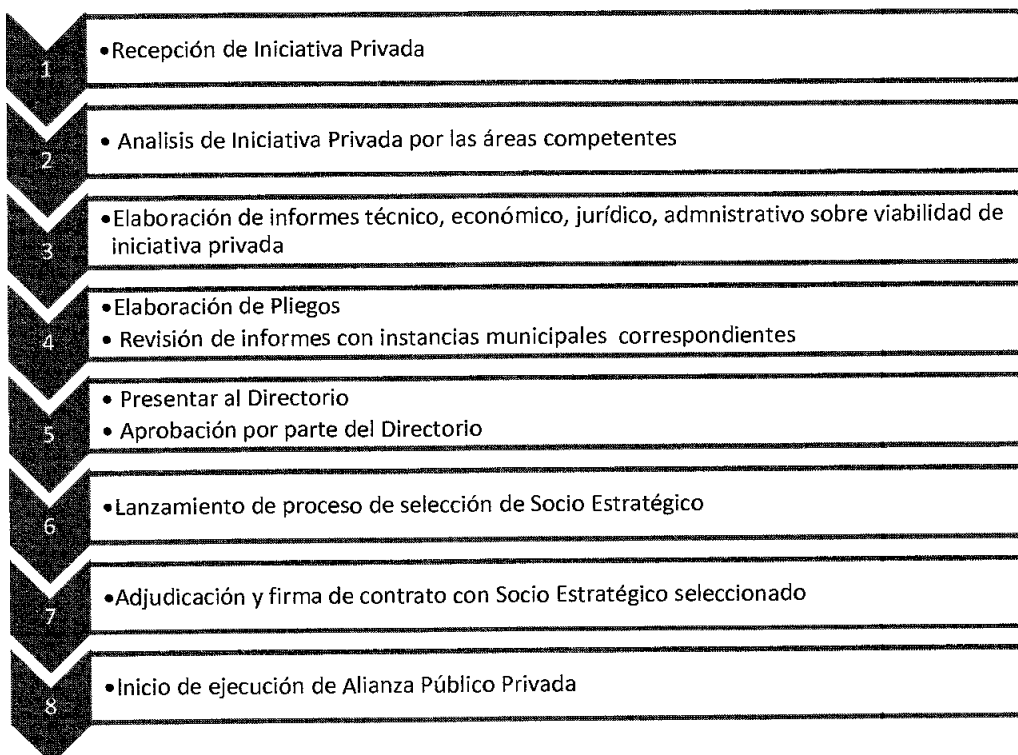
En función a las Alianzas Público Privadas y proyectos que se describieron en el punto anterior; a continuación se detalla el plan de aplicación de las mismas.

3.1. Alianza Público Privada de Gestión de Publicidad Interna de la MMQ-EP.

En la actualidad, esta Alianza Público Privada se encuentra en proceso de selección del socio estratégico que brinde mayores beneficios para la MMQ-EP. Se estima que dicha alianza inicie el 01 de septiembre de 2015.

El plan de acción con el cual se ejecuta la Alianza Público Privada indicada, se describe a continuación, así como el cronograma propuesto:

ESQUEMA PLAN DE ACCIÓN

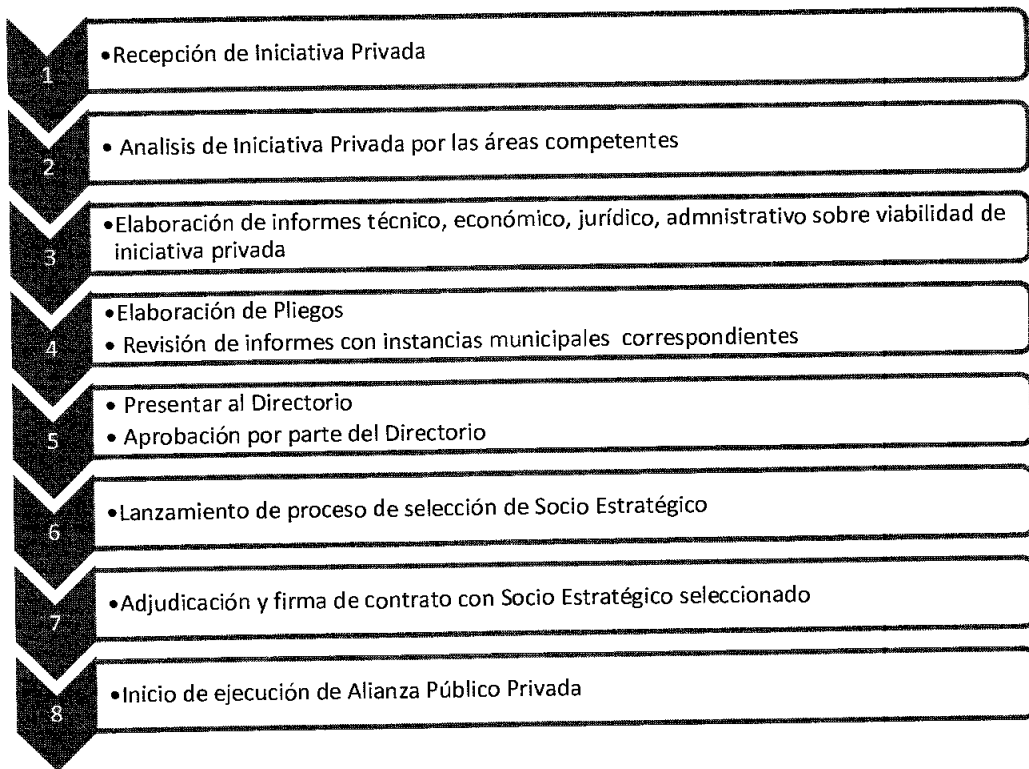


3.2. Alianza Publico Privada de Gestión de Parqueaderos en el interior de la MMQ-EP

Para el posible desarrollo de esta Alianza Pública Privada (APP), la MMQ-EP, con su Gerencia de Operaciones se encuentra validando la información entregada por la consultoría de ingreso tarifado del año 2014, con que cuenta la actual administración.

En caso de requerir el inicio de un proceso de APP, a continuación se describe el plan de aplicación, mismo que en su inicio deberá ser programado mediante la elaboración de un cronograma de actividades, de ser el caso.

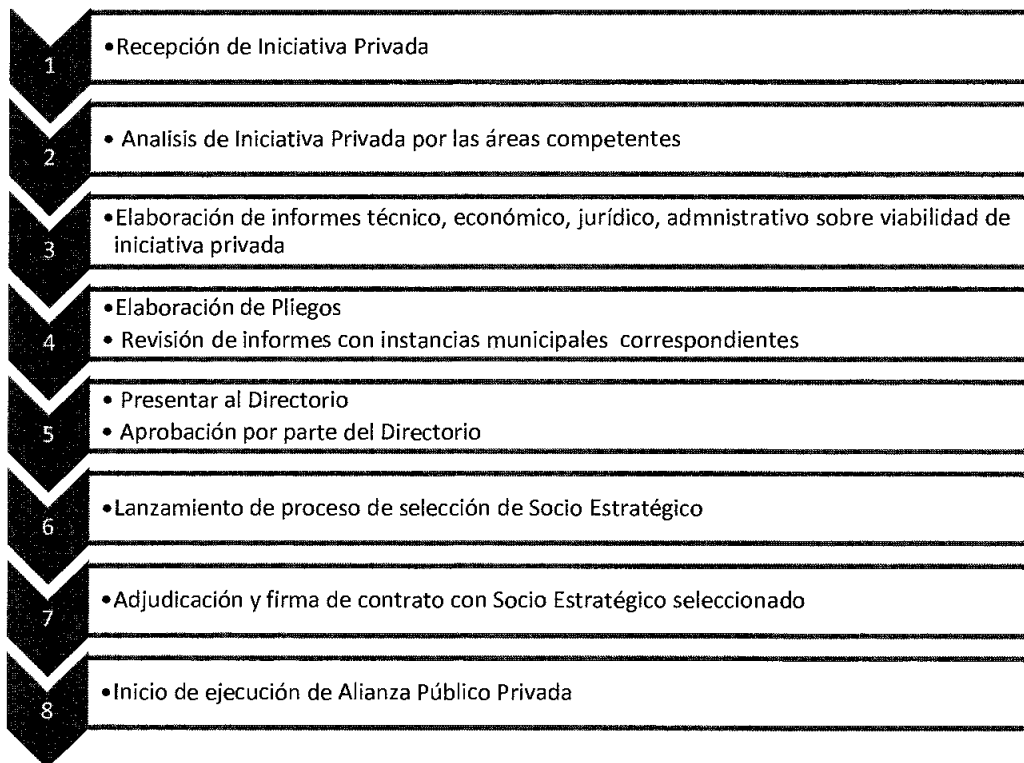
ESQUEMA PLAN DE ACCIÓN



3.3. Alianza Público Privadas con los comerciantes para la mejora de la infraestructura actual

Para el desarrollo de esta Alianza Público Privada (APP), se plantea el siguiente plan de acción que deberá ser implementado mediante un cronograma de actividades, cuando se recepte la iniciativa privada.

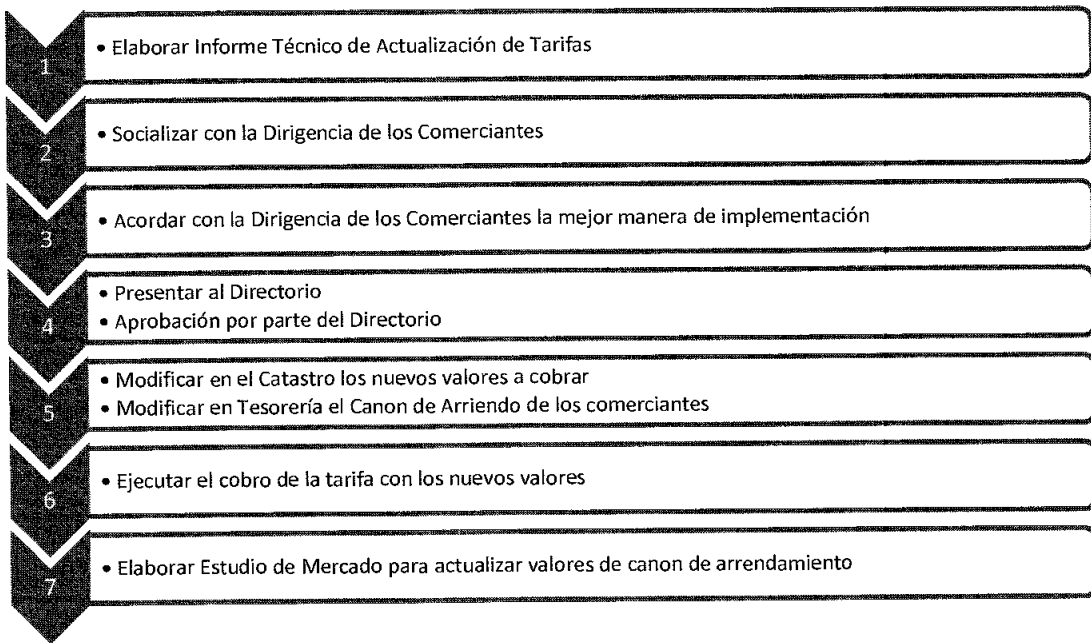
ESQUEMA PLAN DE ACCIÓN



3.4. Proyecto de actualización de tarifas por uso de espacio público

El proyecto de actualización de tarifas de uso de espacio público se desarrollara de acuerdo al siguiente plan de acción:

ESQUEMA PLAN DE ACCIÓN



CRONOGRAMA:

ACCIONES PLANTEADAS	SEPTIEMBRE				OCTUBRE	NOVIEMBRE
	SEMANA 1	SEMANA 2	SEMANA 3	SEMANA 4		
Elaborar Informe Técnico de Actualización de Tarifas	X					
Socializar con la Dirigencia de los Comerciantes			X			
Acordar con la Diregencia de los comerciantes la mejor manera de implementación Suscripción del Acta de los acuerdos			X			
Presentar al Directorio la Propuesta				X		
Aprobación por parte del Directorio la Propuesta Resolución por parte del Directorio				X		
Modificar en el Catastro los nuevos valores a cobrar					X	
Modificar en Tesorería el Canon de Arriendo de los comerciantes					X	
Ejecutar el cobro de la tarifa con los nuevos valores						X



PUNTO NÚMERO SIETE

Conocimiento y resolución de la actualización de las tarifas y arriendos de los espacios públicos de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito, MMQ-EP.

INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

PARA: Señores Miembros del Directorio
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
MERCADO MAYORISTA DE QUITO, MMQ-EP

ASUNTO: Actualización de la Modalidad de Gestión y Recaudación del valor de uso de los espacios públicos y su estrategia de implementación en la MMQ-EP.

RESUMEN EJECUTIVO

La Gerencia de Operaciones, en su Unidad de Catastros, cuenta con un catastro tarifado mediante el cual la unidad de Tesorería, de la Gerencia de Desarrollo Organizacional, realiza el cobro de las tarifas y arriendos a los 1218 catastrados.

De los resultados del análisis del Censo realizado en el año 2013, se desprende que se encuentran 1350 (mil trescientos cincuenta) comerciantes laborando en el interior del Mercado Mayorista de Quito. Información que se está actualizando en un nuevo proceso Censal que empezó en el mes de julio 2015 y se extenderá hasta octubre del mismo año.

Del análisis del catastro tarifado, se ha determinado que no se cuenta con documentos que respalden los valores para los cobros descritos en el mismo, así como, la metodología utilizada para su cálculo.

Actualmente se recauda por mes USD 25.722,63; constatando inconsistencias en la metodología de cálculo de los valores de pago en relación a los metros cuadrados que están asignados a cada uno de los comerciantes catastrados, dado que no se evidencia una relación entre el valor que cada comerciante paga a la administración y el espacio físico que ocupa.

Con la problemática planteada se realizó un trabajo en conjunto con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles para la actualización de valores a pagar por concepto de uso de espacio público, que actualmente mantiene la MMQ – EP con los 1218 catastrados.

Dicho trabajo finalizó el 09 de junio del 2015 y se ha recibido desde la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, los resultados de las dos formas de cálculo de la tarifa de arriendo mensual que debería ser cobrado por parte de la MMQ – EP.

La primera forma de cálculo está en función al artículo 17 de la Ley de Inquilinato, mediante la cual se estima un incremento promedio en el valor de recaudación mensual de un 371,17% pasando de USD 25.722,63 a USD 95.474,62.

La segunda forma de cálculo, está basada en el estudio de mercado ejecutada por la Dirección de Bienes Inmuebles del MDMQ, en función al valor del metro cuadrado del sector, lo cual mostraría una elevación promedia de la recaudación mensual de un 1.119,35 % pasando de USD 25.722,63 a USD 287.926,15.



INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

El incremento de la tarifa de recaudación tiene como objetivo principal alcanzar la auto sostenibilidad y auto sustentabilidad por parte del Mercado Mayorista de Quito; Dando cumplimiento a las metas planteadas en el Objetivo Estratégico 5 que dice: "Garantizar la Sostenibilidad Económica y Financiera de la Empresa", en concordancia a las políticas de sostenibilidad y sustentabilidad de la MMQ-EP y al Modelo de Gestión 2015 de la MMQ-EP.

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS:

- Ordenanza Metropolitana No. 0296 de 11 de octubre de 2012, Disposición transitoria Quinta.- *"Los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, al igual que los derechos que se disponga de dichos bienes, y los activos y pasivos del Mercado Mayorista de Quito, que hasta la presente fecha estén bajo custodia de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio y de las entidades edilicias relacionadas con el sistema de comercialización, pasarán a ser administradas por la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), en el plazo de 30 días contados a partir de la designación del Gerente General, quien será el responsable del cumplimiento de esta disposición."*
- Mediante **Oficio MMQEP-GG-N°0257-2015**, de fecha 23 de marzo del 2015, se solicita al Ing. Marco Vinuesa, Administrador de la Zona Eloy Alfaro, remitir la información histórica correspondiente que permita identificar las fecha y la Unidad Responsable que estuvo cargo de determinar los valores que al amparo de un convenio de concesión o de un contrato de arrendamiento que se aplicaron a los usuarios del Mercado Mayorista de Quito.

Emiten contestación con **Oficio 2015-02692**, de fecha 21 de abril del 2015, donde informa que la documentación debe reposar en los archivos de su administración.

- Mediante **Oficio MMQEP-GG-N°258-2015**, de fecha 23 de marzo del 2015, se solicita al Ing. Marco Murillo, Supervisor Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, se remita la información histórica correspondiente que permita identificar las fechas y la Unidad Responsable que estuvo a cargo de determinar los valores, al amparo de un convenio de concesión o de un contrato de arrendamiento que se aplicaron a los usuarios del Mercado Mayorista de Quito, antes de que entre en vigencia la Ordenanza Metropolitana 0296 sancionada el 11 de octubre del 2012.

Emiten contestación con **Oficio No. 00401**, de fecha 31 de marzo del 2015, en el cual se indica que le corresponde a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles actualizar las mencionadas tarifas y datos, en base a los diferentes servicios.

- Mediante **Oficio MMQEP-GG-N°0286-2015**, de fecha 30 de marzo del 2015, dirigido al Eco. Gustavo Chiriboga, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitando emitir el estudio de actualización de tarifas de concesión de los puestos comerciales ubicados en el Mercado Mayorista.

INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

Emiten contestación con **Oficio No. GEN-00458-1348-15-DMGBI**, de fecha 29 de abril del 2015, donde se solicita un listado de puestos a ser calculados, en donde deben constar los valores que vienen pagando actualmente, con la superficie de los mismos.

- Mediante **Oficio MMQEP-GG-N°292-2015**, de fecha 10 de abril del 2015, se solicita al Eco. Gustavo Chiriboga, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, los parámetros que fueron utilizados para definir el valor de las tarifas por ocupación de locales del Mercado Mayorista. Nos responde con **Oficio No. GEN-0049-1647-15-DMGBI**, de fecha 22 de mayo del 2015, en el cual nos indica que la Administración del Mercado Mayorista estaba a cargo en primera instancia por la Administración Eloy Alfaro y posteriormente por la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, hasta la conformación de la Empresa del Mercado Mayorista. No existe una forma definida de cálculo del canon mensual de arriendo para los locales del Mercado Mayorista; por lo que al pedido de la Dependencia Municipal correspondiente, se proceda al cálculo de acuerdo a lo que determina la Ley de Inquilinato.
- Mediante **Oficio MMQEP-GG-N°293-2015**, de fecha 10 de abril del 2015, dirigido al Arq. Mario Recalde, Director Metropolitano de Avalúos y Catastros, se solicita los parámetros que fueron utilizados para definir el valor de las tarifas por ocupación de locales del Mercado Mayorista. Nos responde con **Oficio No. 0004785**, de fecha 14 de mayo del 2015, que no se encontraron registros en los archivos de la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), señalando que la definición de cánones de arrendamiento no es de competencia de la DMC.
- Mediante **Oficio MMQEP-GG-N°0518-2015**, de fecha 11 de mayo del 2015, dirigido al Eco. Gustavo Chiriboga, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, se adjunta el listado sobre los puestos concesionados con su respectivo canon de arrendamiento y superficie de los mismos.
- Mediante **Oficio MMQEP-GG-N°0670-2015**, de fecha 4 de junio del 2015, dirigido al Eco. Gustavo Chiriboga, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, se hace un alcance a los oficios MMQ-EP-GG N°508-2015 de fecha 07 de mayo 2015 y MMQ-EP-GG-N°0638-205 de fecha 26 de mayo de 2015, en donde se solicita lo siguiente:
 1. Tabla referencial de canon de arrendamiento de cajeros automáticos (bancos)
 2. Tabla referencial de canon de arrendamiento de locales comerciales
 3. Tabla referencial de canon de arrendamiento de bancos privados
 4. Tabla referencial de espacios públicos por metros cuadrados (venta de productos)
 5. Tabla referencial de puestos de comerciantes minoristas por metros cuadrados
 6. Informe actualizado de comodatos que se encuentran dentro del Mercado Mayorista y copias de convenios.



INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

Se adjuntó el listado sobre los puestos, locales con giros correspondientes, superficie, canon de arrendamiento.

- Mediante **Oficio No. GEN-00458-1800-15-DMGBI**, de fecha 09 de junio del 2015, el Eco. Gustavo Chiriboga, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles detalla claramente dos formas de cálculo del canon de arriendo mensual para las oficinas, locales puestos y otros del Mercado Mayorista de Quito.
- Mediante **Oficio MMQEP-GG-No720-2015** de fecha 19 de junio de 2015, se envió la Convocatoria a la Sesión de Directorio a realizarse el día 24 de junio de 2015, dirigido al Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito y Presidente del Directorio de la MMQ-EP; en la cual se colocó como punto de orden del día: “3. Conocimiento y aprobación de la modalidad de gestión y recaudación del valor por el uso de los espacios públicos de comercialización de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito y su estrategia de implementación”; del punto en mención, una vez efectuada la Sesión de Directorio, mediante Acta No. 007-2015, de fecha 24 de junio de 2015, se resolvió: “...**dar por conocido** el informe sobre la gestión de recaudación del valor por el uso de los espacios públicos de comercialización de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito y su estrategia de implementación”
- Criterio Jurídico entregado por Asesoría Jurídica de la MMQ – EP mediante Memorando No. 0195 – AJ – GG – MMQEP – 2015 el 07 de agosto de 2015.

Los documentos descritos se adjuntan en el Anexo 1.

2. ANÁLISIS TÉCNICO - ECONÓMICO

2.1 Situación Actual

Problemática

La Gerencia de Operaciones, en su Unidad de Catastros, cuenta con un catastro tarifado mediante el cual la unidad de Tesorería, de la Gerencia de Desarrollo Organizacional, realiza el cobro de las tarifas y arriendos a los 1218 catastrados.

De los resultados del análisis del Censo realizado en el año 2013, se desprende que se encuentran 1350 (mil trescientos cincuenta) comerciantes laborando en el interior del Mercado Mayorista de Quito, que han ido en incremento, hasta obtener un aproximado de 1218 comerciantes catastrados y 800 personas entre vendedores ambulantes y prestadores de servicio. Información que se está actualizando en un nuevo proceso Censal que empezó en el mes de julio 2015 y se extenderá hasta octubre del mismo año.

De la verificación de la documentación que reposa en archivos físicos del catastro tarifado, se ha determinado que no se cuenta con documentos que respalden los valores para cobro descritos

en el mismo, así como la metodología utilizada para su cálculo. Dado que no se evidencia una relación entre el valor que cada comerciante paga a la administración y el espacio físico que ocupa.

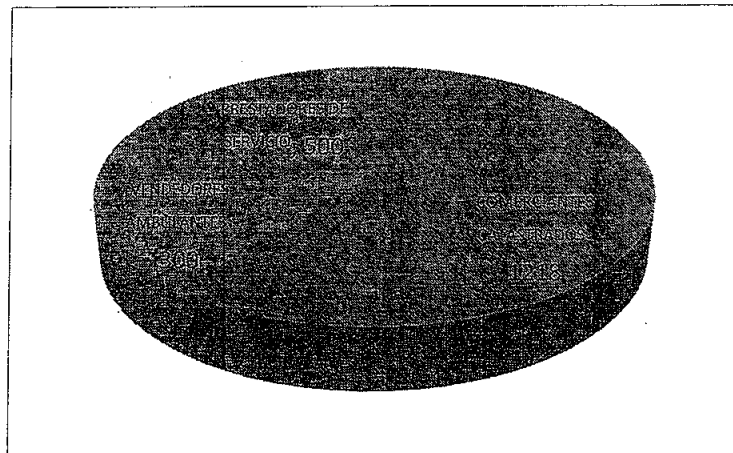
Adicionalmente se detectó que los comerciantes cuentan con un documento en que señalan que han sido adjudicados pero no presentan algún expediente completo tal como la figura de contrato de arriendo o concesión; generando una confusión al momento de establecer el método con el cual fue entregado el espacio público a los diferentes catastrados. Anexo 2

Del trabajo de validación de la información registrada en el catastro, se evidenció que existen actividades comerciales que hacen uso del espacio público, en algunos casos utilizando infraestructura física, y que no constan en el catastro tarifado ni cuentan con documentos de respaldo que certifiquen la legalidad del uso de los comerciantes registrados.

Lo indicado en el párrafo anterior se ha evidenciado en los siguientes casos:

- Las 9 (nueve) Baterías Sanitarias con las que cuenta la MMQ-EP.
- 3 (tres) Casetas que se encuentran en el parqueadero administrativo.
- Prestadores de Servicios (Tricicleros, Taxis y Camionetas informales, Estibadores).
- Vendedores ambulantes de comida.
- Vendedores de Autolujos.

Todas las actividades comerciales que no constan en el catastro tarifado y que han sido descritas incluyen aproximadamente a 800 personas que, como se indicó anteriormente, no realizan pago alguno sobre el uso del espacio público de la MMQ-EP.



*Figura 1. Distribución de Usuarios en el Mercado Mayorista de Quito de acuerdo a su Naturaleza.
Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.*

Como caso particular y que requiere una atención especial es el evidenciado con las Asociaciones 23 de Octubre y 07 de Octubre. Dichas asociaciones constan en el catastro como



INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

un solo ente para el pago del valor de uso de espacio público, cancelando de manera mensual un valor de 75,25 USD y de 63 USD respectivamente.

Sin embargo, en la revisión de los expedientes físicos de dichas Asociaciones se constató que de la Asociación 23 de Octubre y de la Asociación 7 de Octubre, los 69 y 33 integrantes respectivamente, cuentan con documentos de haber sido adjudicados como persona natural en el año 2007; por tanto deberían constar en el catastro de manera individual para el pago, situación que no sucede en la actualidad.

Este particular genera una falta de pago de 102 personas registrados ya que el pago que realizan corresponde a la adjudicación del espacio que ocupa la Asociación, muy distinto a las actividades y el espacio que ocupan sus integrantes.

Con la problemática presentada, a continuación se muestra un resumen por bloques y plataformas, de los valores que actualmente consta para su recaudación, y que por mes corresponden a USD 25.722,63.

Tabla 1 – Tarifas / arriendos para cobro por bloque / plataforma

BLOQUES/PLATAFORMAS	VALOR TARIFA /CANON
A-1	498,72
A-2	528,35
A-3	529,34
B-1	755,32
B-2	760,19
B-3	1490,53
B-4	1299,34
B-5	649,93
B-6	546,86
BANCOS	6306,25
C-1	977,93
C-2	1288,39
C-3	1175,87
3 DE JULIO	50,4
CAJONES DE MADERA	404,88
CÁMARAS	30,06
CASSETAS	52,5
COINDIA	85,05
FLOR DEL VALLE	360,15
MISCELANEOS	33,56
NUEVO ISRAEL	24,07

INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

PLATAFORMA 1	1980,3
PLATAFORMA 2	1795,7
PLATAFORMA 3	1276,1
PLATAFORMA 4	1071,13
SANTO DOMINGO	1174,8
TRANSPORTE	100,8
TSACHILAS	476,11
TOTAL MENSUAL	25722,63

Fuente: Gerencia de Operaciones – Catastros

Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.

Del análisis detallado de la tabla 1, se ha identificado inconsistencias en la metodología de cálculo de los valores de pago en relación a los metros cuadrados que están asignados a cada uno de los comerciantes catastrados. Dichas inconsistencias se muestran, con ejemplos representativos, a continuación:

Tabla 2 – Comparativo de inconsistencias de áreas vs tarifa

BLOQUE / PLATAFORMA	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	VALOR ACTUAL (USD)
A1	SORIA SANCHEZ VICTORIA ALISA	27,00	27,00		27,00	12,15
A2	HERRERA HILDA MARIA SALOME	13,50	13,50	13,50	27,00	6,08

BLOQUE / PLATAFORMA	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	VALOR ACTUAL (USD)
PL 1	FIGUEROA SALINAS MARCIA JANETH	128,00	128,00		128,00	44,80
PL 1	VELASTEGUI LEIVA HECTOR SANTIAGO	38,00	38,00		38,00	36,40

BLOQUE / PLATAFORMA	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	VALOR ACTUAL (USD)
B2	LLUMILUISA GUILCAMAIGUA WILSON OSWALDO	352,50	352,50	352,50	705,00	201,27
B4	GODOY ANDRADE BERTHA ELIZABETH (EMPACALI)	250,00	250,00		250,00	367,69

BLOQUE / PLATAFORMA	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	VALOR ACTUAL (USD)
PL 3	JAMI JAMI CARMEN CECILIA	2,70	2,70		2,70	2,00



INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

PL 3	PAEZ DELGADO FANNY ROCIO	9,60	9,60		9,60	2,00
------	-----------------------------	------	------	--	------	------

BLOQUE / PLATAFORMA	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	Nº. DE SOCIOS	AREA DE CONS. TOTAL	VALOR ACTUAL (USD)	VALOR POR SOCIO (USD)
N/A	ASOCIACIÓN 23 DE OCTUBRE	85,5	67	85,5	75,25	1,12
N/A	ASOCIACIÓN 7 DE OCTUBRE	63	33	63	53,55	1,62

Fuente: Gerencia de Operaciones – Unidad de Catastros

Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.

Del análisis realizado a la información descrita en la Tabla 2, se determina que no existe una relación directa entre el “valor a pagar” vs “área de construcción total” que mantienen cada uno de los catastrados, cuyas observaciones se detalla a continuación:

- Existen locales que presentan altillo o segundo piso en su infraestructura, sin que exista un registro de la autorización para la construcción de esa infraestructura, ni tampoco se conoce la fecha exacta en la cual se realizó la mencionada construcción.
- De las dos bodegas utilizadas como ejemplo, del Bloque A1 y Bloque A2, y que mantienen la misma área de construcción que es de 27m²; su valor es de USD 12,15 y de USD 6,08 respectivamente;
- En la muestra de la plataforma 1, se tiene un valor de USD 44,80 por 128 m² y un valor de USD 36,40 por 36,40m².
- En la muestra del Bloque B2, existe una diferencia en valor actual USD 201,27 por los metros de construcción 705 m², en referencia del Bloque B4 que su valor actual es de USD 36,40 por 38m².
- En la muestra de la plataforma #3, se evidencia que para dos locales con un área de construcción 2,70 m² y 9,60m², actualmente se cobra USD 2,00 por concepto de valor mensual.
- Las Asociaciones 23 de Octubre y 07 de Octubre constan en el catastro como un solo ente para el pago del valor de uso de espacio público, cancelando de manera mensual un valor de 75,25 USD y de 63 USD respectivamente. Este particular genera una falta de pago de 102 personas.

Adicionalmente, el tema de las Asociaciones tendría una complicación, dado que si bien se ha asignado un metraje cuadrado para su cobro de arriendo, sin embargo, apenas un grupo ocupa ese puesto de trabajo, el resto de socios realizan ventas a través de coches. En tal sentido se debería evaluar una manera personalizada para el establecimiento del

valor de canon de arriendo, que podría ser por regalías. Análisis que se deberá realizar en conjunto con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles para establecer el cobro por regalías, y que deberá incluir la metodología de cobro para las 800 personas, entre comerciantes y prestadores de servicios, adicionales que laboran en el interior de la MMQEP.

Con la problemática planteada se realizó un trabajo en conjunto con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles para la actualización de valores a pagar por concepto de uso de espacio público, que actualmente mantiene la MMQ – EP con los 1218 catastrados.

Dicho trabajo finalizó el 09 de junio del 2015, y se ha recibido desde la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, los resultados de las dos formas de cálculo de la tarifa de arriendo mensual que debería ser cobrado por parte de la MMQ – EP.

La entrega oficial de la información, por parte de la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles a la MMQ – EP, se la puede observar en el *Anexo 1*.

2.2 Mecanismos de Solución

2.2.1 Problema a Solucionar:

La problemática descrita se resume en los siguientes componentes:

- En el interior del Mercado Mayorista de Quito laboran aproximadamente 2000 comerciantes de los cuales 1218 son comerciantes catastrados (regularizados) y los 800 restantes son Comerciantes Informales, Prestadores de Servicios (Tricicleros, Taxis y Camionetas informales, Estibadores), Vendedores ambulantes de comida y Vendedores de Autolujos. Únicamente los comerciantes catastrados son los que pagan mensualmente su tarifa o arriendo en Tesorería de la Administración.
- Los comerciantes catastrados cuentan con un documento en que señalan que han sido adjudicados pero no presentan algún expediente completo tal como la figura de contrato de arriendo o concesión.
- Existen 2 (dos) Asociaciones catastradas, sin embargo son 102 socios detectados como adjudicados pero no registrados individualmente en el catastro
- Se ha identificado inconsistencias en la metodología de cálculo de los valores de pago en relación a los metros cuadrados que están asignados a cada uno de los comerciantes catastrados. Valores que no se han revisado ni actualizado a la realidad actual.
- Todos estos componentes perjudican a la MMQEP, dado que no se recaudan los suficientes recursos financieros de acuerdo al espacio público utilizado por parte de todos los comerciantes que laboran en el interior del Mercado.

Para lo descrito anteriormente se debe encontrar una solución integral con el fin de regularizar a los comerciantes que laboran en el interior del Mercado, elaborando para cada caso nueva documentación legal con valores actuales de cobro de la ocupación del espacio público con el fin de alcanzar la auto sustentabilidad y auto sostenibilidad.

2.2.2 Propuesta de Solución:

Como propuesta de solución, y en función al Criterio Jurídico emitido por el Asesor Jurídico Institucional, en el cual indica: “...la administración deberá contemplar la posibilidad de suscribir tanto contratos de arriendo como convenios de concesión, dependiendo de cada caso en particular, para lo cual se deberá considerar al momento de fijar el monto a cobrar, los valores establecidos por la Dirección de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”; se estipulan las siguientes actividades para regularizar a los comerciantes que ocupen un espacio público en el interior del Mercado Mayorista de Quito:

Primero: Regularización de Comerciantes

- Para los comerciantes informales y prestadores de servicios se plantea regularizar sus actividades a través de la aplicación del Reglamento Interno de la MMQ – EP; y con la suscripción de los nuevos contratos del uso del espacio público actualizando el valor tarifado.
- Para el cálculo de los valores a ser cobrados en la implementación de contratos a los 1218 comerciantes catastrados, se ha trabajado en conjunto con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles y de acuerdo al informe emitido por dicha dependencia, se define que existen actualmente dos formas de cálculo sobre las tarifas de arriendo mensual del espacio público de la MMQ – EP. Siempre tomando en cuenta que las construcciones de altillos o de segundos pisos, sean considerados como la infraestructura inicial del local, debido a la falta de documentación y registro sobre la construcción de los mismos.

Segundo: Alianzas Público – Privada

- Un manejo diferente al planteado, que deberá ser puesto en conocimiento para aprobación del Directorio, será el valor que deberá ser cancelado por los comerciantes que firmen Alianzas Público – Privadas (APP) para la construcción de infraestructura dentro de los predios de la MMQ – EP.
- En base al Criterio Jurídico adjunto, se considera que dichos comerciantes deberían tener un contrato de Concesión y cuyo periodo sea el necesario para devengar el valor invertido en la Alianzas Público – Privadas (APP), firmada con la Gerencia General.

En función a las dos modalidades se plantean, los siguientes escenarios de solución para el cobro, a valores reales de mercado el uso de espacio público.

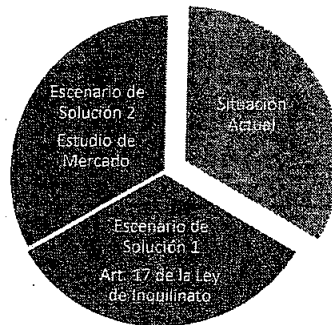


Figura 2. Esquema de los dos escenarios de solución.
 Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP

Escenario de Solución 1:

La primera forma de cálculo se acoge a la aplicación de la Ley de Inquilinato, Título IV DE LA FIJACIÓN DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO, Art. 17:

Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

En aplicación del artículo 17, expuesto en el párrafo anterior, se obtiene los siguientes valores:

Tabla 3 – Propuesta de Tarifas para cobro en función al Art. 17 de la ley de inquilinato

TABLA SEGÚN ART. 17		
BLOQUES/ PLATAFORMAS	VALOR TARIFA /CANON ACTUAL	VALOR SEGÚN ART.17 PROPUESTO
A-1	613,83	2693,55
A-2	528,35	2420,47
A-3	529,34	2341,31
B-1	755,32	2559,31
B-2	760,19	3548,59
B-3	1490,53	5890,01
B-4	1299,34	3069,51
B-5	649,93	2046,41
B-6	570,93	2088,73
BANCOS	6306,25	1090,63
C-1	977,93	3697,66
C-2	1288,39	5420,49
C-3	1175,87	5077,07
3 DE JULIO	50,4	14,62
B6 (CAJONES DE MADERA)	404,88	1518,02
CASETAS	86,06	120,30
FLOR DEL VALLE	360,15	2872,83
PLATAFORMA 1	1980,3	10875,39
PLATAFORMA 2	1795,7	8225,65
PLATAFORMA 3	1276,1	6581,43
PLATAFORMA 4	1071,13	11626,08
SANTO DOMINGO	1174,8	8170,48
TRANSPORTE	100,8	946,60
TSACHILAS	476,11	2579,48
VALOR TOTAL MENSUAL	USD 25.722,63	USD 95.474,62

Fuente: Dirección Metropolitana de Bienes Inmueble - Gerencia de Operaciones - Unidad de Catastros

Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.



INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

A continuación, se muestra como se regularía las inconsistencias presentadas en el ejemplo de la tabla 2, aplicando el cálculo presentado por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, en uso de la Ley de Inquilinato:

Tabla 4 – Ejemplo de correcciones a problemática encontrada.

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO ART 17 LI
A1	SORIA SANCHEZ VICTORIA ALISA	27,00	27,00		27,00	12,45	45,59
A2	CALVOPIÑA HERRERA HILDA MARIA SALOME	13,50	13,50	13,50	27,00	6,08	39,17

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO ART 17 LI
PL 1	FIGUEROA SALINAS MARCIA JANETH	128,00	128,00		128,00	44,80	215,17
PL 1	VELASTEGUI LEIVA HECTOR SANTIAGO	38,00	38,00		38,00	36,40	63,88

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO ART 17 LI
B2	LLUMILUISA GUILCAMAIGUA WILSON OSWALDO	352,50	352,50	352,50	705,00	201,27	1022,81
B4	GODOY ANDRADE BERTHA ELIZABETH (EMPACALI)	250,00	250,00		250,00	367,69	420,25

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO ART 17 LI
PL 3	JAMI JAMI CARMEN CECILIA	2,70	2,70		2,70	2,00	4,54
PL 3	PAEZ DELGADO FANNY ROCIO	9,60	9,60		9,60	2,00	16,14

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO ART 17 LI
A1	DELGADO SAMANIEGO NORMA MARLENE	40,50	40,50	40,50	81,00	18,25	117,51
A1	SOLORZANO RAMIREZ JUANA CECILIA	27,00	27,00	27,00	54,00	24,22	78,34

INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

BLOQUE / PLATAFORMA	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO - M2 SEDE SOCIAL	No. DE SOCIOS	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO ART 17 LI
ASOCIACIÓN 23 DE OCTUBRE	ASOCIACIÓN 23 DE OCTUBRE	85,5	67		85,5	95,25	143,73
ASOCIACIÓN 7 DE OCTUBRE	ASOCIACIÓN 7 DE OCTUBRE	63	33		63	53,52	105,90

Fuente: Gerencia de Operaciones – Unidad de Catastros

Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMO-EP.

En base a la información mostrada en la tabla 3, de implementarse los valores actuales proporcionados por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, la recaudación mensual actual tendría un incremento promedio del 371,17% pasando de USD 25.722,63 a USD 95.474,62. El valor anual por una recaudación futura bajo este escenario sería de USD 1'145.695,44.

El detalle de cobro para cada uno de los 1218 comerciantes catastrados, bajo este escenario y entregados por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles se adjunta en el *Anexo 1*.

Escenario de Solución 2:

Para la propuesta del escenario de solución 2, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles ha utilizado el Estudio de Mercado con el que cuenta acogiendo al Código Municipal Art. I.324y Art. I.330 que dicen:

Art. I.324.- (Sustituido Art. 1 de la Ordenanza 0127 R.O. 444, 18-X-2004).- Arrendatario de los bienes de dominio privado.-para el arrendamiento de los bienes de dominio privado, se aplicará a la disposición del artículo 281 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, debiendo administrarse tales bienes con criterio empresarial, para obtener el máximo de rendimiento financiero, compatible con el carácter público del Municipio y con sus fines.

Art. I.330.- literal d) De la Unidad de Gestión de la Propiedad Inmueble Municipal, que se encargará del avalúo y de la fijación y determinación de los cánones de arrendamiento en todos los casos, a cuyo propósito aplicará criterios técnicos de mercado, zona de influencia, cobertura de servicios, etc.

Para realizar los cálculos en aplicación al Art. I.324, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles se han utilizado los siguientes valores por metro cuadrado y por giro de negocio:

Tabla 5 – Valor de metro cuadrado por Giro de Negocio

GIRO DE NEGOCIO	VALOR POR M2
Bodegas	\$ 8,00
Puesto de frutas	\$ 4,00



INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

Cabinas	\$ 6,00
Sede Sociales	\$ 5,00
Local de comidas	\$ 5,00
Plásticos Bodega	\$ 8,00
Plásticos Bloque B6	\$ 5,00
Abarrotes	\$ 5,00
Plantas	\$ 4,00
Lubricadora	\$ 8,00
Casetas	\$ 4,00
Coop. de taxis	\$ 4,00
Coop. de camionetas	\$ 4,00
Consultorio Dental	\$ 8,00
Oficinas y Bancos	\$ 12,00
Cajero automáticos	\$ 605,00(cada cajero automático)

*Fuente: Dirección Metropolitana de bienes Inmuebles – Estudio de Mercado
Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.*

El resultado de la aplicación de los valores descritos en la tabla 5, en función al estudio de mercado con el que cuenta la Dirección Metropolitana de bienes Inmuebles, se muestra en la tabla 6 de éste informe:

Tabla 6 - Propuesta de Tarifas para cobro en función al Estudio de mercado de la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles

TABLA SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO		
BLOQUES/PLATAFORMAS	VALOR TARIFA /CANON ACTUAL	VALOR TARIFA SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO PROPUESTO
A-1	613,83	10.751,33
A-2	528,35	6.656,40
A-3	529,34	6.005,25
B-1	755,32	13.128,96
B-2	760,19	18.806,56
B-3	1490,53	25.648,26
B-4	1299,34	13.381,60
B-5	649,93	9.972,88
B-6	570,93	5.233,89
BANCOS	6306,25	7.785,60
C-1	977,93	16.298,77
C-2	1288,39	29.119,53
C-3	1175,87	26.493,36
3 DE JULIO	50,4	43,50

INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

B6 (CAJONES DE MADERA)	404,88	3.512,10
CASEROS	86,06	218,50
FLOR DEL VALLE	360,15	5.127,00
PLATAFORMA 1	1980,3	20.417,82
PLATAFORMA 2	1795,7	14.679,93
PLATAFORMA 3	1276,1	11.745,57
PLATAFORMA 4	1071,13	21.953,07
SANTO DOMINGO	1174,8	14.487,54
TRANSPORTE	100,8	1.929,00
TSACHILAS	476,11	4.529,72
VALOR TOTAL MENSUAL	USD 25.722,63	USD 287.926,15

Fuente: Dirección Metropolitana de Bienes Inmueble -Gerencia de Operaciones - Unidad de Catastros

Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.

- Los ejemplos presentados en la tabla 2 como inconsistencias de la relación “área vs tarifa” que se mantiene en la actualidad, tendrían la siguiente solución bajo la aplicación del escenario de solución 2 propuesto:

Tabla 7 – Ejemplo de correcciones a problemática encontrada.

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO CÓDIGO MUNICIPAL, Art. 1.324
A1	SORIA SANCHEZ VICTORIA ALISA	27,00	27,00		27,00	12,15	27.108,00
A2	CALVOPINA HERRERA HILDA MARIA SALOME	13,50	13,50	13,50	27,00	6,08	108,00

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO CÓDIGO MUNICIPAL, Art. 1.324
PL 1	FIGUEROA SALINAS MARCIA JANETH	128,00	128,00		128,00	44,80	5.740,00
PL 1	VELASTEGUI LEIVA HECTOR SANTIAGO	38,00	38,00		38,00	36,40	1.380,00

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO CÓDIGO MUNICIPAL, Art. 1.324
B2	LLUMILUISA GUILCAMAIGUA WILSON OSWALDO	352,50	352,50	352,50	705,00	201,27	5.640,00

GV4. WS WS



INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

B4	GODOY ANDRADE BERTHA ELIZABETH (EMPACALI)	250,00	250,00		250,00	367,69	2.000,00
----	---	--------	--------	--	--------	--------	----------

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO CODIGO MUNICIPAL, Art. 1. 324
PL 3	JAMI JAMI CARMEN CECILIA	2,70	2,70		2,70	2,00	8,10
PL 3	PAEZ DELGADO FANNY ROCIO	9,60	9,60		9,60	2,00	28,80

IPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO CODIGO MUNICIPAL, Art. 1. 324
A1	DELGADO SAMANIEGO NORMA MARLENE	40,50	40,50	40,50	81,00	18,23	324,00
A1	SOLORZANO RAMIREZ JUANA CECILIA	27,00	27,00	27,00	54,00	24,22	216,00

DESCRIPCION	ARRENDATARIO	AREA DEL TERRENO M2	PLANTA BAJA	ALTILLO	AREA DE CONS. TOTAL	TARIFA / ARRIENDO ACTUAL (USD)	TARIFA DE ACUERDO CODIGO MUNICIPAL, Art. 1. 324
ASOCIACIÓN 23 DE OCTUBRE	ASOCIACIÓN 23 DE OCTUBRE	85,5	67		85,5	75,25	427,50
ASOCIACIÓN 7 DE OCTUBRE	ASOCIACIÓN 7 DE OCTUBRE	63	33		63	81,55	315,00

Fuente: Catastros - Gerencia de Operaciones-Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles.
Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.

En base a la información mostrada en la tabla 5, se muestra que de implementarse los valores actuales proporcionados por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, la recaudación mensual actual tendría un incremento promedio del 1.119,35 % pasando de USD 25.722,63 a USD 287.926,15. El valor anual por una recaudación futura bajo este escenario sería de USD 3'455.113,80.

El detalle global de los cálculos se adjunta en el *Anexo 1*.

Consideraciones Adicionales:

Como se puede apreciar en los dos escenarios planteados, el incremento mensual que se espera, en beneficio de los ingresos de la MMQ – EP, va desde el 371.17% hasta el 1.119,35% en promedio.

INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

La falta de una política municipal consistente y la no aplicación de la Ordenanza Municipal 296 de parte de las administraciones anteriores de la MMQ – EP y de las administraciones municipales a cargo, han generado que los comerciantes asuman como una tarifa fija el valor que actualmente pagan a la MMQ – EP, lo que causaría reclamos a la implementación de las mismas de manera inmediata, por lo que deberá realizar un proceso de socialización para el cobro de las mismas.

Mediante oficio No. 17052-DADSySS de fecha 22 de julio de 2015, suscrito por el Ing. Manuel Tapia Tapia Director de Desarrollo Seccional y Seguridad Social de la Contraloría General del Estado, adjunta Copia del Informe Borrador del examen especial a los ingresos; gastos, y contratación de bienes y servicios, su recepción y uso en la Empresa Pública Metropolitana Mercado Mayorista de Quito, por el periodo comprendido entre el 11 de octubre de 2012 y el 31 de diciembre de 2014; en el que en su parte pertinente indica:

“De acuerdo a la base de datos de recaudación del catastro se evidenció que la tarifa por ocupación de espacios son desde 0,22 USD hasta 3417,04 USD, ingresando a la empresa por este concepto 29067,14USD mensuales, tarifa que fue establecida en años anteriores y a base de la cual se continúa recaudando, sin que auditoría haya evidenciado la base legal con la cual se aprobó el tarifario (...)”

Se debe tomar en cuenta que la actualización de la Modalidad de Gestión y Recaudación del valor de uso de los espacios públicos y su estrategia de implementación se encuentra alineada al Plan Estratégico 2013 – 2018, con el que cuenta la MMQ-EP, para cumplir con las metas planteadas en el Objetivo Estratégico 5 que dice: *“Garantizar la Sostenibilidad Económica y Financiera de la Empresa”*.

Tabla 8 – Objetivo Estratégico 5.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 5	INDICADORES	METAS 2018	PROGRAMA
GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA.	% DE AUTOSOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA	INCREMENTO DE LA AUTOSOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA EN UN 100%	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
	Nro. DE CONVENIOS REALIZADOS CON INSTITUCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS/APALACAMIENTO FINANCIERO	GESTIONAR POR LO MENOS 2 CONVENIOS DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL	ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS

FUENTE: Plan Estratégico Institucional 2013 – 2018 (MMQ-EP)

INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

Cabe recalcar la congruencia que se tiene con las políticas de sostenibilidad y sustentabilidad de la MMQ-EP, puestas en conocimiento del Directorio en sesión del 21 de agosto de 2015, en su apartado de políticas económicas, de las cuales se indica:

“Política Económica:

- *Cumplir con la ejecución presupuestaria de acuerdo a la Planificación Operativa Anual;*
- *Garantizar el buen uso de los recursos públicos;*
- *Optimizar la recaudación de uso del espacio público publicitario a través de un incremento anual de los ingresos;*
- *Mantener una actualización constante de los valores a ser cobrados por uso del espacio público, cancelado por cada uno de los comerciantes catastrados;*
- *Gestionar el cobro de tarifas de uso del espacio público, al interior de la MMQ – EP, destinado para el parqueo de vehículos de carga y particulares;*
- *Establecer fuentes de ingreso alternativas para incrementar los ingresos de la MMQ – EP.”*

Finalmente todo este análisis se encuentra enmarcado al Modelo de Gestión 2015, presentado por la Gerencia General, con fecha 18 de marzo de 2015 al Directorio. Modelo enfocado a incrementar los ingresos de la empresa, la gobernabilidad y servicios.

Modelo de Gestión 2015 (MMQ-EP)

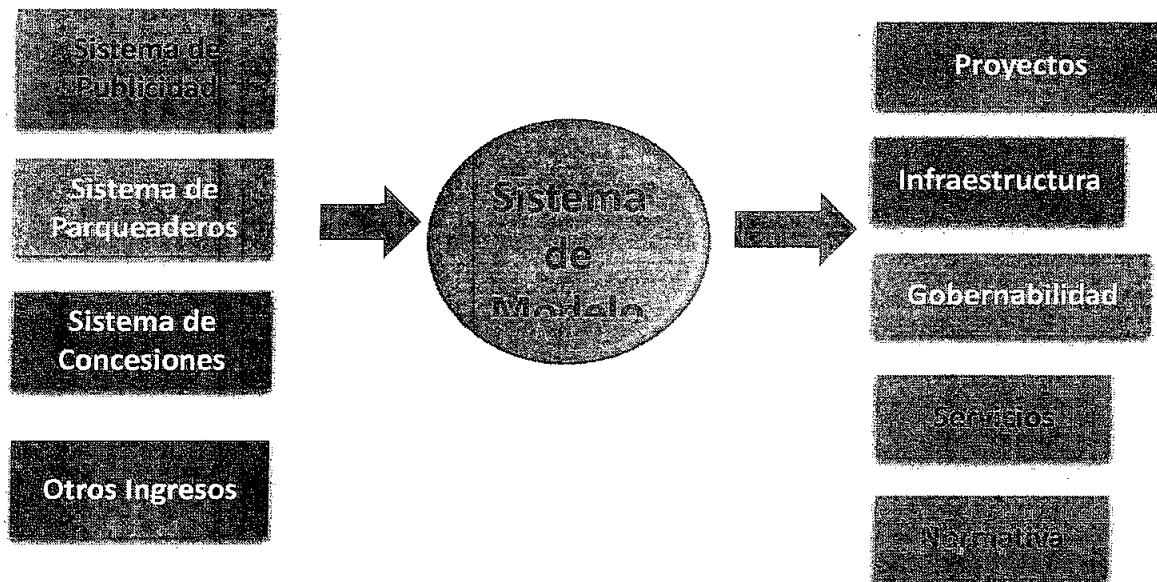


Figura 3. Modelo de Gestión 2015 MMQ-EP.

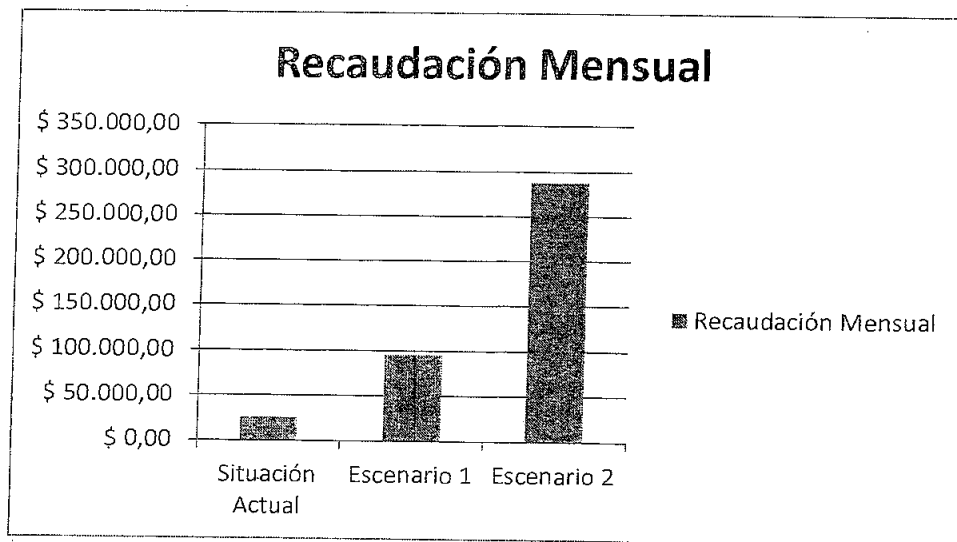
FUENTE: MMQ-EP – Elaboración Propia

Tomando en consideración que las actividades que se realizan en las instalaciones de la MMQ – EP; por parte de los 1218 comerciante catastrados, están directamente enfocadas a la comercialización de productos con fines de lucro, y en apego al criterio jurídico emitido por parte Asesoría Jurídica en el que se indica que es facultad del Gerente General el suscribir el instrumento público más adecuado y conveniente para los intereses de las partes.

Adicionalmente se verifica que existen casos especiales, como lo realizado en la Plataforma 4. En la cual se construyó la nueva edificación con inversión privada, por lo que se deberá realizar un tratamiento especial con el fin de regularizar su condición.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN FINAL:

Tomando en consideración el impacto “socio – económico” que causaría el incremento de las tarifas, bajo cualquiera de los dos escenarios de solución presentados por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, la Gerencia de Operaciones con su Unidad de Catastros, plantea una fase de socialización con el fin de mitigar el impacto del incremento DEL PAGO del valor por el uso del espacio público a VALORES REALES DE MERCADO.



*Figura 4. Valores comparativos de la Recaudación Mensual.
 Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.*

Como se puede apreciar en la figura anterior, se evidencia el impacto significativo que existe entre el Escenario 2 y la Situación Actual, por esta razón se establece que en una primera fase se deben elevar las tarifas en función al Art. 17 de la Ley de Inquilinato; como segunda fase se deberá elaborar un Estudio de Mercado específico de la ocupación por metro cuadrado en el interior del Mercado Mayorista. Estudio que será contratado por parte de la MMQEP; y, como fase tres, se deberán

ajustar las tarifas a valores reales de mercado, en el debido momento, previa la autorización del Directorio.

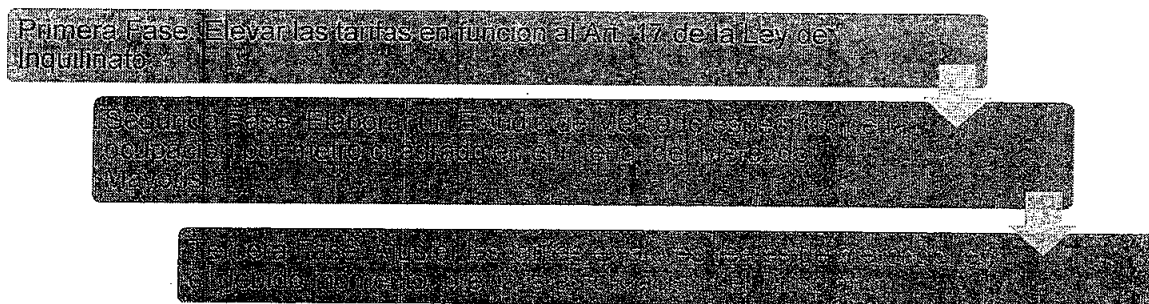
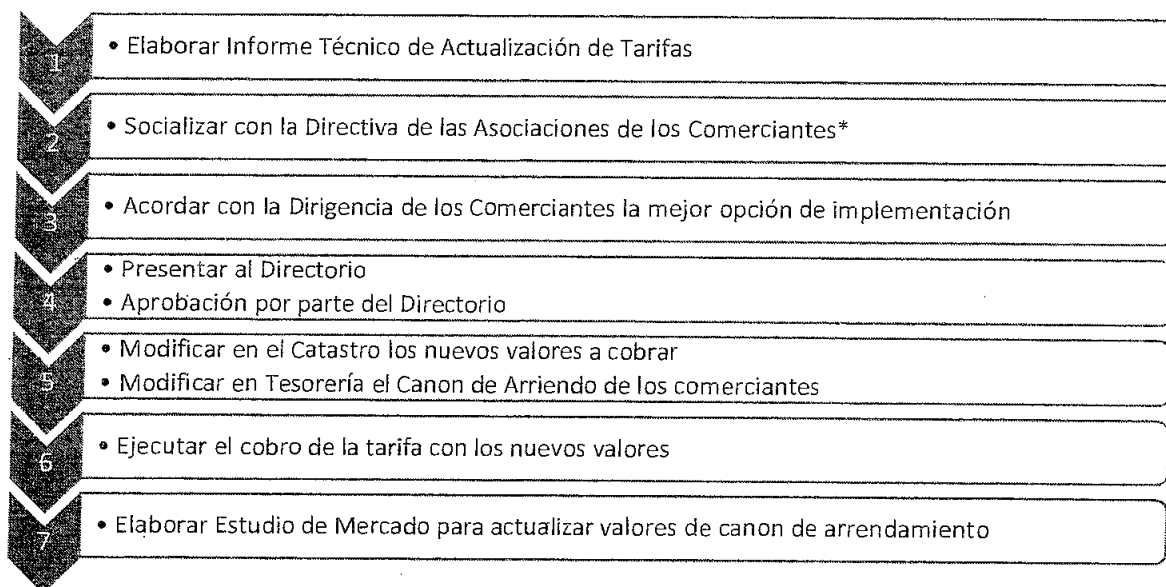


Figura 5. Esquema de Implementación de la Solución Final.
Elaborado por: Ing. Gabriel Villacís, Gerente de Operaciones MMQ-EP.

La implementación se realizará mediante el siguiente Plan de Aplicación bajo el esquema descrito a continuación:

ESQUEMA PLAN DE APLICACIÓN



* La Directiva de las Asociaciones de los Comerciantes fue electa el día 21 de agosto de 2015, a través de un Sistema Electoral democrático; sin embargo, de los 1218 comerciantes catastrados, únicamente pudieron votar 600 comerciantes, evidenciando que más de la mitad de los comerciantes no se encuentran regularizados.

Identificadas las acciones a realizar en el Plan de Acción, se establece el cronograma de implementación:

INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

ACCIONES PLANTEADAS	SEPTIEMBRE				OCTUBRE	NOVIEMBRE
	SEMANA 1	SEMANA 2	SEMANA 3	SEMANA 4		
Elaborar Informe Técnico de Actualización de Tarifas	X					
Socializar con la Dirigencia de los Comerciantes			X			
Acordar con la Diregencia de los comerciantes la mejor manera de implementación			X			
Suscripción del Acta de los acuerdos						
Presentar al Directorio la Propuesta				X		
Aprobación por parte del Directorio la Propuesta Resolución por parte del Directorio				X		
Modificar en el Catastro los nuevos valores a cobrar					X	
Modificar en Tesorería el Canon de Arriendo de los comerciantes					X	
Ejecutar el cobro de la tarifa con los nuevos valores						X

Como se indica en el Cronograma se espera poder implementar las nuevas tarifas de arrendamiento a partir del mes de noviembre 2015, cumpliendo con las aprobaciones por parte del Directorio.

Una vez que se hayan elevado las tarifas en función al Art. 17 de la Ley de Inquilinato, se deberá elaborar un Estudio de Mercado específico de la ocupación por metro cuadrado en el interior del Mercado Mayorista, con el fin de ajustar las tarifas a valores reales de mercado, en el debido momento.

3. CONCLUSIONES:

- No se ha identificado la fecha exacta de la última actualización de tarifas por parte de la administración Municipal que estaba a cargo, previa la creación de la MMQ – EP y de sus autoridades luego de la creación de la empresa;
- En el interior del Mercado Mayorista de Quito laboran aproximadamente 2000 comerciantes de los cuales 1218 son comerciantes catastrados (regularizados) y los 800 restantes son Comerciantes Informales, Prestadores de Servicios (Tricicleros, Taxis y Camionetas informales, Estibadores), Vendedores ambulantes de comida y Vendedores de Autolujos. Únicamente los comerciantes catastrados son los que pagan mensualmente su tarifa o arriendo en Tesorería de la Administración.
- La Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles ha entregado a la Administración de la MMQ –EP, los valores reales de mercado en función a las dos modalidades de cálculo existente para su implementación;



INFORME No. 009-GG-MMQEP-2015

FECHA: 24/09/2015

- Indistintamente de la opción de cálculo utilizada, los ingresos de la MMQ – EP incrementarían, en relación al valor actual, en un porcentaje no menor al 371%;
- La auto sustentabilidad y la sostenibilidad de la MMQ – EP está directamente relacionada con la implementación de la Propuesta de solución planteada y el procedimiento descrito en el presente informe;
- Suscribir Convenios de Concesión con los comerciantes que serán beneficiarios de los locales comerciales de la Plataforma 4, lo que representa 186 comerciantes, devengando de forma mensual hasta completar el valor de la inversión efectuada por los comerciantes.
- Regularizar la forma de tenencia de uso del espacio al interior de la MMQ – EP utilizando uno de los instrumentos legales efectivos para cada caso.
- La implementación de la Propuesta de Solución Final permitirá minimizar el impacto socio-económico dado que se ha dividido en fases de implementación de la siguiente manera: en una primera fase se deben elevar las tarifas en función al Art. 17 del Título IV DE LA FIJACIÓN DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO de la Ley de Inquilinato; como segunda fase se deberá elaborar un Estudio de Mercado específico de la ocupación por metro cuadrado en el interior del Mercado Mayorista. Estudio que será contratado por parte de la MMQEP; y, como fase tres, se deberán ajustar las tarifas a valores reales de mercado, en el debido momento, previa la autorización del Directorio.

4. RECOMENDACIONES:

En base a los antecedentes expuestos, al análisis técnico – administrativo - financiero y legal, me permito recomendar señores Miembros del Directorio lo siguiente:

1. Utilizar las dos modalidades de contratos, de arriendo para los comerciantes que se encuentran en los Bloques y Plataformas 1, 2 y 3 analizando las condiciones de cada uno de los casos; y, de concesión para los comerciantes que se encuentran en el Proyecto de la Plataforma 4, así como para el resto de comerciantes que realicen un Proyecto similar, con el fin de regularizar al 100% de los comerciantes pertenecientes al Mercado Mayorista.
2. Una vez socializado y acordado con los representantes de los comerciantes de la MMQ-EP, elevar a conocimiento del Directorio, el procedimiento de implementación de la Solución final planteada por la Gerencia General, en un lapso no mayor a 60 días, tomando en cuenta que la misma generaría un aumento sustancial de los ingresos, factor fundamental para que la MMQ – EP pueda alcanzar la auto sustentabilidad y sostenibilidad.
3. Realizar el seguimiento de la implementación de la Actualización de la Modalidad de Gestión y Recaudación del valor de uso de los espacios públicos y su estrategia de

implementación en la MMQ-EP, con el fin de verificar el cumplimiento del objetivo de la auto sustentabilidad y sostenibilidad con el fin de tomar acciones correctivas o ajustes de forma periódica.

4. Plantear un mecanismo adecuado para el cobro de valores a los comerciantes que firmen Alianzas Público – Privadas (APP) con la MMQ – EP, mismo que deberá ser presentado para aprobación del Directorio de la empresa;

Las recomendaciones planteadas permitirán minimizar el impacto socio-económico de la actualización del cobro por la utilización del Espacio Público, así como dará cumplimiento a las metas planteadas en el Objetivo Estratégico 5 que dice: “Garantizar la Sostenibilidad Económica y Financiera de la Empresa”, en concordancia a las políticas de sostenibilidad y sustentabilidad de la MMQ-EP, al Modelo de Gestión 2015 de la MMQ-EP y al Estatuto Orgánico de la MMQ-EP, Título II, MISIÓN ATRIBUCIONES Y PORTAFOLIO DE PRODUCTOS, Capítulo I, DE LOS PROCESOS GOBERNANTES, Sección I, DE LA GESTIÓN ESTRATÉGICA, Parágrafo 1°, DEL DIRECTORIO, artículo 11.- Atribuciones, literal u).

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Ordenanza Metropolitana No. 0296, “La Ordenanza Metropolitana de Creación de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito MMQ-EP.”
- Plan Estratégico Institucional 2013 – 2018.
- Plan de Sostenibilidad y Sustentabilidad 2015 – 2016.
- Modelo de Gestión 2015 de la MMQ-EP.

6. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD:

G. Villacís

Ing. Gabriel Villacís

GERENTE DE OPERACIONES, MMQ-EP

Washington Suárez B.

Ing. Washington Suárez B. Msc

GERENTE GENERAL, MMQ-EP

FICHA DE PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO: GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DE TALENTO HUMANO DE LA EMPRESA PÚBLICA DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO **NOMBRE CORTO:**

TIPO PROYECTO: GESTIÓN Y OPERACIÓN

SECTOR: AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DE COMERCIO **DEPENDENCIA:** EMPRESA PÚBLICA MERCADO MAYORISTA

EJE ESTRATÉGICO: 1. QUITO CIUDAD SOLIDARIA **PROGRAMA:** FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

TIEMPO PROYECTO: **FECHA INICIO:** 2016-01-01 **FECHA FIN:** 2016-12-31

AMBITO GEOGRAFICO: **PARROQUIAL:** **PARROQUIAS:** 1. ZONA ELOY ALFARO - SOLANDA

POBLACION OBJETIVO	NUMERO
1. NUMERO DE PERSONAS	45.00

RESUMEN DEL PROYECTO: CON EL PROYECTO SE TRATA DE OPTIMIZAR LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y CONTAR CON EL TALENTO HUMANO IDONEO Y CON ALTOS NIVELES DE COMPETENCIA.

ANTECEDENTES DEL PROYECTO: • CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA, MEDIANTE ORDENANZA 0296 DE FECHA 11 DE OCTUBRE DEL 2013. • ACTUALMENTE LA INSTITUCIÓN CUENTA CON 46 FUNCIONARIOS QUE FORMAN PARTE DE PROCESOS INSTITUCIONALES CONFORME A LA ESTRUCTURA ORGANICA ACTUAL. • APROBACIÓN DE PRESUPUESTO INSTITUCIONAL EN AÑOS ANTERIORES

DIAGNOSTICO DEL PROYECTO: • PARA EL DESARROLLO EFICIENTE DE LA INSTITUCIÓN ES NECESARIO PERSONAL DE TALENTO HUMANO QUE GENERE PRODUCTOS ACORDE A LAS NECESIDADES INSTITUCIONALES. • EXISTENCIA DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS EN LA ORGANIZACIÓN. • EXISTE UN ALTO ÍNDICE DE ROTACIÓN DE PERSONAL. • LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MERCADO MAYORISTA CUENTA CON UN PLAN ESTRATÉGICO, PDA INSTITUCIONAL, PERO CONFORME A LA CONSULTA REALIZADA A CADA FUNCIONARIO SE OBSERVA QUE EN POCO FUNCIONARIOS DESCONOCEN LA MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y METAS DEL PLAN ESTRATÉGICO, EL MISMO QUE DETERMINA QUE EL ACCIONAR ES ERRÓNEO.

JUSTIFICACION DEL PROYECTO: EL PROYECTO TIENE COMO PROPÓSITO OPTIMIZAR LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y DE VALOR, ASÍ COMO CONTAR CON TALENTO HUMANO IDONEO Y CON ALTOS NIVELES DE COMPETENCIA, COMPROMETIDO Y PROACTIVO, QUE GARANTICE EL FUNCIONAMIENTO EFICIENTE Y EFICAZ DE LA EMPRESA FRENTE A LOS COMPROMISOS INSTITUCIONALES Y A LOS CONTINUOS CAMBIOS QUE SE PRESENTAN, POSIBILITANDO LA PRESTACIÓN DE UN SERVICIO DE CALIDAD.

OBJETIVO GENERAL: MEJORAR Y FORTALECER LOS PROCESOS INSTITUCIONALES, CONTANDO CON EL TALENTO HUMANO IDONEO PARA LOS PUESTOS ESTABLECIDOS EN LA ESTRUCTURA ORGANICA.

OBJETIVOS ESPECIFICOS: • FORTALECER LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS • DESARROLLAR LAS COMPETENCIAS DEL TALENTO HUMANO LEVANTAR LOS PROCESOS INSTITUCIONALES

META DE PROYECTO	CANTIDAD
1. COMPETENCIAS DE TALENTO HUMANO DESARROLLADO	45.00

PRODUCTOS	F. INICIO	F. FIN	PRESUPUESTO
1. SISTEMA DE GESTIÓN DE TALENTO HUMANO IMPLEMENTADO	2016-01-01	2016-12-30	\$ 946.911.00
2. LEVANTAMIENTO DE PROCESOS INO-EP	2016-01-01	2016-12-30	\$ 0.00
3. PLAN INFORMATICO IMPLEMENTADO	0000-00-00	0000-00-00	\$ 12.000.00
4. SERVICIOS PAGADOS	2016-01-01	2016-12-30	\$ 209.089.00
PRESUPUESTO TOTAL:			\$ 1,070,000.00

FUENTE DE FINANCIACION	PRESUPUESTO
FONDOS PROPIOS	\$ 1,070,000.00
PRESUPUESTO TOTAL:	\$ 1,070,000.00

RIESGO	TIPO	CATEGORIA
1. NO CONTAR CON EL PERSONAL Y PROCESOS ADMINISTRATIVOS IDONEOS CAUSARÁ LA INEFICIENCIA INSTITUCIONAL PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DE CREACION DE LA EMPRESA.	INTERIO	PROCESOS

[Firma manuscrita]

GERENTE
EMPRESA PÚBLICA MERCADO MAYORISTA

[Firma manuscrita]

RESPONSABLE PLANIFICACION

FICHA DE PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO: MEJORAMIENTO Y REGULACIÓN DE OPERACIONES EN EL MERCADO MAYORISTA DE QUITO **NOMBRE CORTO:** MEJORAMIENTO Y REGULACIÓN DE OPERACIONES

TIPO PROYECTO: INVERSIÓN

SECTOR: AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DE COMERCIO **DEPENDENCIA:** EMPRESA PÚBLICA MERCADO MAYORISTA

IDE ESTRATEGICO: 2. QUITO CIUDAD DE OPORTUNIDADES **PROGRAMA:** SISTEMA DE COMERCIALIZACIÓN DEL DMQ

TIEMPO PROYECTO: **FECHA INICIO:** 2016-01-01 **FECHA FIN:** 2016-12-31

AMBITO GEOGRAFICO: PARROQUIAL **PARROQUIAS:** 1.- ZONA ELOY ALFARO - SOLANDA

POBLACION OBJETIVO **NUMERO**
 1 **NÚMERO DE COMERCIANTES** 1526,00

RESUMEN DEL PROYECTO: EL PROYECTO TIENE COMO FINALIDAD: • MEJORAR LAS OPERACIONES EN EL MERCADO MAYORISTA DE QUITO DENTRO DE LOS CUALES SE LOCALIZAN LOS SERVICIOS BÁSICOS Y ALICANTARILLADO. • GENERAR UN ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA REUBICACIÓN DEL CENTRO SECUNDARIO DE DESECHOS SÓLIDOS. • REGULARIZACIÓN DE PREDIO MUNICIPAL. • GENERAR ALIANZAS ESTRATÉGICAS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL, SOCIAL Y ECONÓMICO.

ANTECEDENTES DEL PROYECTO: EN ADMINISTRACIONES ANTERIORES, SE LLEVÓ A CABO UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA NUEVA PLATAFORMA DE IMPLEMENTACIÓN DE DISEÑO EN LOS LOCALES DE COMERCIALIZACIÓN DEL MISMO QUE SE CONTINUARÁ CON LA IMPLEMENTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO. ACTUALMENTE EL MERCADO MAYORISTA DE QUITO NO PRESENTA UNA ORGANIZACIÓN ÓPTIMA RESPECTO A LA INFRAESTRUCTURA, SISTEMA DE MOVILIDAD INTERNA, RECOLECCIÓN DE BASURA, ETC. LA INFRAESTRUCTURA DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO DATA DE APROXIMADAMENTE 30 AÑOS ATRÁS.

DIAGNOSTICO DEL PROYECTO: EL MERCADO MAYORISTA, POSEE VARIOS PROBLEMAS DE DESORGANIZACIÓN, FALTA DE REGULARIZACIÓN DEL PREDIO ACTUAL, ESTRUCTURAS FÍSICA PRECARIAS, • CON EL CRECIMIENTO URBANO Y ARQUITECTÓNICO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, SE HA OBSERVADO QUE LOS SERVICIOS BÁSICOS QUE SE LOCALIZAN EN EL PREDIO DEL MERCADO MAYORISTA NO ABASTECEN LAS NECESIDADES ACTUALES Y SE VUELVE OBSOLETO. • NO EXISTE UN PLAN DE MANEJO AMBIENTAL. • EL MERCADO MAYORISTA GENERA UNA GRAN CANTIDAD DE DESECHOS ORGANICOS LOS CUALES NO CUENTAN CON UN TRATAMIENTO ADECUADO. • PRESENCIA DE FLAGAS EN LOS LOCALES DE COMERCIALIZACIÓN DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL MMQEP. • LAS INSTALACIONES DE LA MQUEP SE ENCUENTRAN ALEJADAS A LA QUERRADA SHAGSHAYACU SIENDO UN PROBLEMA DE SALUBRIDAD Y PELIGRO PARA LA CIUDADANIA. • FALTA DE LEVANTAMIENTO DE ESTADÍSTICOS DE COMERCIALIZACIÓN.

JUSTIFICACION DEL PROYECTO: EN EL MERCADO MAYORISTA DE QUITO FLUCTUAN UN PROMEDIO DE 11.000 USUARIOS DIARIOS QUE SON ACTORES QUE FORMAN PARTE DEL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN. DENTRO DE LOS CUALES 1.026 SON COMERCIANTES LOS CUALES DEMANDAN NECESIDADES BÁSICAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SUS OPERACIONES, ASÍ TAMBIÉN LA NOMINATIVAMENTE RESPECTO A LA ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL EQUIPAMIENTO NECESARIO PARA UN MERCADO DE ESTAS CARACTERÍSTICAS.

OBJETIVO GENERAL: MEJORAR Y REGULAR LAS OPERACIONES EN EL MERCADO MAYORISTA DE QUITO


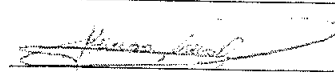
OBJETIVOS ESPECIFICOS: • REGULAR EL PREDIO MUNICIPAL. • MEJORAR Y REGULAR EL EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS BÁSICOS, ALICANTARILLADO. • REALIZAR UN ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA REUBICACIÓN DEL CENTRO SECUNDARIO DE DESECHOS SÓLIDOS.

META DE PROYECTO	CANTIDAD
1 SISTEMA DE COMERCIALIZACIÓN MEJORADO	76,00

PRODUCTOS	F. INICIO	F. FIN	PRESUPUESTO
1 EL PREDIO MUNICIPAL MMQEP REGULARIZADO	2016-01-01	2016-12-30	\$ 26,000.00
2 REESTRUCTURACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS CON UNA INFRAESTRUCTURA ÓPTIMA	2016-01-01	2016-12-30	\$ 291,300.00
3 ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA REUBICACIÓN DEL CENTRO DE DESECHOS SÓLIDOS	2016-01-01	2016-12-30	\$ 10,000.00
4 IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE HIGIENE Y CONTROL DE FLAGAS Y EXPENDIO DE ALIMENTOS	2016-01-01	2016-12-30	\$ 0.00
5 LEVANTAMIENTO ESTADÍSTICO DE VOLUMENES DE COMERCIALIZACIÓN REALIZADO	2016-07-01	2016-12-30	\$ 0.00
6 SERVICIO DE VIGILANCIA Y ASESORÍA IMPLEMENTADO Y EN FUNCIONAMIENTO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL MERCADO MAYORISTA DE QUITO	2016-01-01	2016-12-30	\$ 113,700.00
PRESUPUESTO TOTAL:			\$ 400,000.00

FUENTE DE FINANCIACION	PRESUPUESTO
RECURSO MUNICIPALES	\$ 800,000.00
FONDOS PROPIOS	\$ 0.00
PRESUPUESTO TOTAL:	\$ 800,000.00

RIESGO	TIPO	CATEGORIA
1 EL COLAPSO DE SERVICIOS BÁSICOS, INFRAESTRUCTURA DENTRO DEL PREDIO CAUSARÍA ACCIDENTES PARA LAS PERSONAS QUE ACUDEN A LAS INSTALACIONES DEL PREDIO	INTERNO	INFRAESTRUCTURA



GERENTE EMPRESA PÚBLICA MERCADO MAYORISTA **RESPONSABLE PLANIFICACION**

SG 1904

24 AGO 2015

*Ab. Soledad Benítez
Director Especialista
Procedimientos
Proyecto Inf. S. S. S. S.
5/9/2015*

Dr. Gianni Frizzera.

Despedir uniforme.

7/7/15.

Doctor
Gastón Velásquez
Procurador Metropolitano
Presente

De mi consideración:

La Comisión de Comercialización, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 19 de agosto de 2015, considerando que la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito no ha alcanzado su auto sustentabilidad dentro del plazo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0296, sancionada el 11 de octubre de 2011, de creación de la referida empresa; y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 y 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, sancionada el 31 de mayo de 2014, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito, **resolvió:** solicitar a usted remita su informe y criterio legal, en el plazo máximo de 72 horas a partir de la notificación de la presente resolución, sobre el procedimiento que se debe seguir ante el incumplimiento de la disposición señalada, puesto que como consecuencia de esta inobservancia, el Directorio deberá resolver la liquidación de la citada empresa, conforme lo dispuesto en la citada Disposición que a continuación se transcribe:

"(...) El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará las asignaciones y transferencias presupuestarias que se requieran para el funcionamiento y gestión inicial de la Empresa Pública Metropolitana del Mercado Mayorista de Quito (MMQ-EP), hasta que ésta sea autosustentable. Par este efecto, el Directorio evaluará semestralmente la planificación estratégica y presupuestaria, para que en el plazo máximo de dos años, la empresa alcance su auto sustentabilidad. De no hacerlo, el Directorio resolverá su liquidación (...)"

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el miércoles 19 de agosto de 2015.

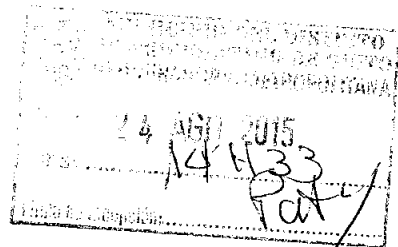
Atentamente,

Soledad Benítez
Msc. Soledad Benítez
Presidenta de la Comisión de Comercialización

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (S), certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Comercialización, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 20 de agosto de 2015.

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (S)

Copia: Concejala Soledad Benítez, Presidenta de la Comisión de Comercialización.
Pamela A.



25-08-2015

16413
0752

*5
cu*