

ESTUDIO PARA LA DEFINICIÓN DE PAGO DE TARIFAS DE LOS MERCADOS DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



La presente propuesta se basa en cumplimiento de la Ordenanza 253 sobre el pago de tarifa que deben realizar los comerciantes que desarrollan sus actividades económicas en mercados, ferias y plataformas del Municipio de Quito.

AGENCIA DE
COORDINACIÓN
DISTRITAL DEL
AGENCIA DE
COORDINACIÓN
DISTRITAL DEL
COMERCIO - COMERCIO

JORGE WASHINGTON
E4-54 Y AV. AMAZONAS

EQUIPO DE TRABAJO DE LA DIRECCIÓN DE MERCADOS, FERIAS Y PLATAFORMAS:

Recopilación de información y elaboración de
propuesta de cálculo

Thierry Vásquez
- Jorge Tumipamba

Sistematización del documento final
- Fabián Sevilla Zaruma

05/04/2017

ANTECEDENTES

La presente administración de la ACDC comenzó su gestión con varias necesidades apremiantes resultado de un inadecuado control referente a las obligaciones de los comerciantes sobre el pago de tarifa de uso de espacio en mercados, ferias y plataformas en cumplimiento de la Ordenanza 253.

Dicho pago se realizó hasta el año 2015 y posteriormente el cobro en mercados y ferias se suspendió ya que este carecía de fundamento legal y técnico. En ese mismo sentido, la Contraloría General del Estado realizó un *"Examen Especial a los ingresos, gastos y contratación de bienes y servicios, su recepción y su uso"* a la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio en el periodo del 9 de marzo del 2012 al 31 de diciembre del 2014, en el cual se determinan varias recomendaciones que derivaron en acciones a cumplirse a partir de enero del 2016 hasta la presente fecha.

El tema de ingresos menciona la siguiente conclusión:

"No se realizó recaudación de los valores por el uso de los espacios que ocupan los comerciantes en los mercados, plazas y plataformas, la regalía metropolitana de los comerciantes autónomos; debido a que los Administradores Generales, Directores Metropolitanos Financieros y Tesoreros Metropolitanos del MDMQ, encargados de la recaudación, no coordinaron, supervisaron y realizaron controles para la determinación y posterior cobro de estos recursos afectando el presupuesto Municipal y por ende de la Agencia".

Dentro de las recomendaciones realizadas a la Dirección de Mercados, Ferias y Plataformas se menciona:

"Realizará la convocatoria al Supervisor - Coordinador Distrital, Director/a de Mercados, Ferias y Plataformas Municipales de la ACDC para que procedan con la determinación y fijación actual de las tarifas por el uso del espacio de estas áreas, considerando las diferentes secciones y actualicen periódicamente el catastro de estos centros de comercialización, para así mantener información útil para la toma de decisiones oportunas en cumplimiento de los objetivos de la Agencia y de la Municipalidad."

En base a lo mencionado la ACDC planteó como una de sus acciones la *"determinación de parámetros de cálculo para la fórmula de tarifa diferenciada en los puestos de los mercados del DMQ"*.

BASE LEGAL

- I. La Constitución de la República en su Capítulo Cuarto sobre Soberanía económica, menciona en su Art. 304 sobre los objetivos de la política comercial:

3. Fortalecer el aparato productivo y la producción nacionales;
4. Contribuir a que se garanticen la soberanía alimentaria y energética, y se reduzcan las desigualdades internas;
5. Impulsar el desarrollo de las economías de escala y del comercio justo;
6. Evitar las prácticas monopólicas y oligopólicas, particularmente en el sector privado, y otras que afecten el funcionamiento de los mercados.

Además en su sección quinta de Intercambios Económicos y Comercio Justo se menciona en el Art. 336:

El Estado impulsará y velará por el comercio justo como medio de acceso a bienes y servicios de calidad, que minimice las distorsiones de la intermediación y promueva la sustentabilidad. El Estado asegurará la transparencia y eficiencia en los mercados y fomentará la competencia en igualdad de condiciones y oportunidades, lo que se definirá mediante ley. En sus artículos: 337.- El Estado promoverá el desarrollo de infraestructura para el acopio, transformación, transporte y comercialización de productos para la satisfacción de las necesidades básicas internas, así como para asegurar la participación de la economía ecuatoriana en el contexto regional y mundial a partir de una visión estratégica; y, 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Adicionalmente en su Art. 264 se dice:

"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Párrafo No. 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley."

- II. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), en su artículo 54 que menciona dentro de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal:

1) Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios;

III.1. De igual manera se menciona en su artículo 445 sobre la venta de bienes inmuebles municipales a arrendatarios.

Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares, podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del órgano normativo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente (párrafo segundo).

III. El Plan de Ordenamiento y Desarrollo del Municipio de Quito, 2015 – 2025 plantea como uno de sus ejes:

Ciudad de oportunidades: “Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo, apoyando de forma especial a las micro, pequeñas y medianas empresas, de tal forma que todos los quiteños puedan tener empleo de calidad, incluyendo los jóvenes, a quienes les es difícil obtener su primer trabajo por falta de experiencia, para quienes crearemos el Programa Empleo Joven, y aquellos adultos mayores que quieren seguir trabajando, que tendrán en el Programa Trabajo Digno para Nuestros Mayores la oportunidad de seguir aportando su experiencia y sabiduría en beneficio de la sociedad. Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas que Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños”; y;

- IV. Conforme la Resolución de Alcaldía No. A 0002, de fecha 9 de marzo de 2012, la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, como entidad autónoma está facultada para el ejercer las competencias asignadas legalmente a la Alcaldía, en materia de celebración y ejecución de convenios, contratación pública, gestión de recursos humanos y administración de recursos y bienes públicos, siendo el Coordinador Distrital del Comercio quien asumirá dichas competencias por delegación con el alcance previsto para el caso de Administrador General, según la Resolución A 003 de 18 de agosto de 2009, o la que la sustituya.

- V. La Ordenanza 253 del D.M.Q. que hace referencia a Mercados menciona en su Art.II.280 sobre la Fijación de tarifas:

Para la fijación de las tarifas se tomarán en cuenta los diferentes servicios, todos los costos directos e indirectos que se relacionen con el funcionamiento del Mercado y que se identifiquen como tales en el estudio propuesto por la Dirección Metropolitana de Comercialización, mismo que será aprobado por el Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Comercialización.

Las tarifas por ocupación de espacios se cobrarán en función del área ocupada en metros cuadrados, del giro y de las características de la construcción.

Objetivo de la Dirección de Mercados, Ferias y Plataformas

*Regular la prestación del servicio de abastecimiento y comercialización de productos alimenticios y mercancías que se puedan expender a través de los mercados municipales, ferias municipales existentes en los mercados y plataformas **autorizadas***

por la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio¹, que se encuentren en funcionamiento, o los que se autoricen, integren o construyeren en el Distrito Metropolitano de Quito².

PLANTEAMIENTO

La presente propuesta tiene como finalidad el establecimiento de una tarifa diferenciada que permita el cumplimiento de la Ordenanza 253, art. II.280 y de ésta manera los comerciantes del DMQ realicen el respectivo pago para ejercer sus actividades de comercio.

PROPUESTA

Para el cálculo de la tarifa se parte de los elementos que menciona la Ordenanza 253 en el art. II.280 sobre fijación de de tarifas:

"Para la fijación de las tarifas se tomarán en cuenta los diferentes servicios, todos los costos directos e indirectos que se relacionen con el funcionamiento del mercado y que se identifiquen como tales en el estudio propuesto por la Agencia De Coordinación Distrital del Comercio, mismo que será aprobado por el Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Comercialización. Las tarifas por ocupación de espacios se cobraran en función del área ocupada en metros cuadrados del giro y de las características de la construcción."

De los elementos citados en la ordenanza podemos extraer las siguientes variables:

1. Diferentes servicios (Variable 1)
2. Costos directos e indirectos (Variable 2)
3. Área ocupada en metros cuadrados (Variable 3)
4. Giro (Variable 4)
5. Característica de construcción (Variable 5)

De acuerdo a las variables anteriormente detalladas se propone:

I.- Para establecer un Costo Base (CB) que representará el 50% de la tarifa que se deberá cancelar por área ocupada en metros cuadrados (variable 3) se ha tomado en cuenta el valor establecido para el cálculo de la regalía para los comerciantes autónomos, mismo que se encuentra establecido en el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 0280, valor que ya ha sido avalado por la municipalidad; y, responde a criterios económicos y sociales, conforme al Área de Intervención Valorativa (AIVA).

¹ El texto original dice: "Dirección Metropolitana de Comercialización" sin embargo el mismo cambio a partir de la creación de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio.

² Ordenanza 253 Metropolitana Que Reforma El Capítulo I Del Título Iv, Del Libro Segundo Del Código Municipal, Que Trata De Los Mercados. Art.II.267.- Objeto y ámbito de aplicación.

$$CB = (AIVA * 5\%) * V3$$

Ejemplo para el cálculo del costo base:

CÁLCULO COSTO BASE ANUAL					
No.	MERCADO	AIVA m2	5% AIVA	Dimensión puesto m2	1 CB ANUAL
1	QUITO SUR	115	5,75	4	23
2	CHIRIYACU	90	4,5	4	18
3	SAN ROQUE	105	5,25	4	21
4	SANTA CLARA	260	13	4	52
5	BELLAVISTA	160	8	4	32
6	SUPER DEL NORTE	105	5,25	4	21
7	KENNEDY	165	8,25	4	33
8	ROLDÓS	95	4,75	4	19

2.- El valor que se obtiene del cálculo realizado en el número anterior corresponde al cincuenta por ciento (50%) del valor total de la tarifa a ser cancelada por los comerciantes de los distintos Mercados Metropolitanos del Distrito Metropolitano de Quito. El cincuenta por ciento (50%) restante se obtendrá de la valoración realizada a los parámetros 1, 2, 4 y 5

$$TARIFA = CB + (v1 + v2 + v4 + v5)$$

Ejemplo:

MERCADOS	V3 CB	V1 DIFERENTES SERVICIOS	V2 COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	V4 GIRO	V5 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	PAGO ANUAL	PAGO MENSUAL
BELLAVISTA	32	3,68	4,48	8,00	5,60	53,76	4,48

La valoración de las variables 1, 2, 4, 5 esté determinada por los siguientes parámetros:

Variable 1.- Diferentes Servicios

Para establecer el valor de la variable diferentes servicios se establecerá como resultado máximo el 25% del costo base, valor que resulta de multiplicar el coeficiente cero punto veinte y cinco (0.25) por el valor del costo base específico del mercado (0.25x C.B.) y se tomará en cuenta los siguientes componentes:

1. Centro de atención Infantil
2. Acceso a Internet
3. Servicio de Seguridad Preventiva: Cámaras de Video Vigilancia
4. Acceso al sistema de agua potable
5. Acceso a alcantarillado
6. Drenaje Pluvial

7. Acceso transporte público
8. Alumbrado Comunitario
9. Acceso a servicio de energía eléctrica
10. Acceso al servicio y recolección de desechos
11. Sistema Contra Incendios
12. Seguridad Industrial
13. Parqueaderos

Cada componente recibe una valoración de 1 punto, en caso de completar 13 puntos este representa el 25% del Costo Base o su proporción de acuerdo al total alcanzado.

El valor alcanzado por concepto de diferentes servicios se sumará al Costo Base para la determinación de la tarifa anual.

Ejemplo:

MERCADO	Valor máximo a cancelar (25% CB)	Centro de atención Infantil	Acceso a Internet	Cameras de Video Vigilancia	Acceso al sistema de agua potable	Acceso a alcantarillado	Drenaje Pluvial	Acceso transporte público	Alumbrado Comunitario	Acceso a servicio de energía eléctrica	Acceso al servicio y recolección de desechos	Sistema Contra Incendios	Seguridad Industrial	Parqueaderos	TOTAL PARÁMETROS	% a cancelar diferentes servicios	Valor a cancelar - Diferentes Servicios (Variable 1)
QUITO SUR	5,75	1		1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	11	85%	4,89
CHIRIYACU	4,50	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	11	85%	3,83
SAN ROQUE	5,25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	12	92%	4,83
SANTA CLARA	13,00	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	12	92%	11,96
BELLAVISTA	8,00				1	1	1		1	1	1				6	46%	3,68
SUPER DEL NORTE	5,25	1			1	1	1	1	1	1	1			1	10	77%	4,04
KENNEDY	8,25				1	1	1	1	1	1	1			1	8	62%	5,12
ROLDOS	4,75				1			1	1	1	1				5	38%	1,81

Variable 2.- Costos directos e indirectos

Para establecer el valor de la variable costos directos e indirectos se establecerá como resultado máximo el 25% del costo base, valor que resulta de multiplicar el coeficiente cero punto veinte y cinco (0.25) por el valor del costo base específico del mercado (0.25x C.B.) y se tomará en cuenta los siguientes componentes:

Costos Directos

1. Administración
2. Personal de Limpieza

3. Capacitación
4. Mantenimiento
5. Promoción y Publicidad
6. Mejoramiento infraestructura

Costos Indirectos

7. Insumos aseo
8. Equipo de seguridad industrial
9. Instancias Municipales de apoyo

Cada componente recibe una valoración de 1 punto, en caso de completar 9 puntos este representa el 25% del Costo Base o su proporción de acuerdo al total alcanzado.

El valor alcanzado por concepto de costos directos e indirectos se sumará al Costo Base para la determinación de la tarifa anual.

Ejemplo:

MERCADO	Valor máximo a cancelar (25% CB)	COSTOS DIRECTOS						COSTOS INDIRECTOS			Total parámetros	% a cancelar costos directos e indirectos	Valor a cancelar - Costos directos e indirectos (Variable 2)
		Administración	Personal de Limpieza	Capacitación	Mantenimiento	Promoción y Publicidad	Mejoramiento infraestructura	Insumos aseo	Equipo de seguridad industrial	Instancias Municipales de apoyo			
QUITO SUR	5,75	1	1		1			1		1	5	56%	3,22
CHIRIYACU	4,50	1	1	1	1		1	1	1	1	8	89%	4,01
SAN ROQUE	5,25	1	1	1	1		1	1	1	1	8	89%	4,67
SANTA CLARA	13,00	1	1	1	1		1	1	1		7	78%	10,14
BELLAVISTA	8,00	1	1		1			1	1		5	56%	4,48
SUPER DEL NORTE	5,25	1	1		1			1	1		5	56%	2,94
KENNEDY	8,25	1	1		1			1	1		5	56%	4,62
JAIME ROLDOS	4,75	1	1		1			1			4	44%	2,09

Variable 4.- Giro

Para establecer el valor de la variable giro se establecerá como resultado máximo el 25% del costo base, valor que resulta de multiplicar el coeficiente cero punto veinte y cinco (0.25) por el valor del costo base específico del mercado (0.25x C.B.).

Para la valoración del parámetro "giro", la Dirección de Mercados, Ferias y Plataformas de la ACDC, realizará cada bienio un estudio en que se determine los giros existentes en todos los mercados propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y los clasificará de conformidad a su volumen de ventas, de esta manera se agrupará los giros existentes bajo el criterio antes descrito.

Utilizando como fundamento el estudio antes citado, se establecerá que los giros agrupados dentro de la categoría de mayor volumen de ventas generarán el valor establecido para el "resultado máximo" del parámetro "giro", bajo el mismo criterio se establecerá de manera proporcional el valor que el resto de giros generará con respecto al total del valor de la tarifa.

A continuación se ejemplifica el cálculo detallado en los incisos anteriores:

TABLA DE VALORACIÓN						
MERCADO	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4	Grupo 5	25% CBP
% DE PAGO	100%	90%	80%	70%	60%	
Quito Sur	5,75	5,18	4,60	4,03	4,03	5,75
Chiriyacu	4,50	4,05	3,60	3,15	3,15	4,5
San Roque	5,25	4,73	4,20	3,68	3,68	5,25
Santa Clara	13,00	11,70	10,40	9,10	9,10	13
Bellavista	8,00	7,20	6,40	5,60	5,60	8
Super Del Norte	5,25	4,73	4,20	3,68	3,68	5,25
Kennedy	8,25	7,43	6,60	5,78	5,78	8,25
Jaime Roldós	4,75	4,28	3,80	3,33	3,33	4,75

Para determinar los giros que corresponden a cada grupo se realizará una encuesta a los mercados de atención diaria, donde el grupo 1 representa a los giros de mayor volumen de venta y el grupo 5 a los giros de menor volumen de venta.

Variable 5.- Características de la construcción

Para establecer el valor de la variable características de la construcción se establecerá como resultado máximo el 25% del costo base, valor que resulta de multiplicar el coeficiente cero punto veinte y cinco (0.25) por el valor del costo base específico del mercado (0.25x C.B.) y se tomará en cuenta los siguientes componentes:

1. Infraestructura personas capacidades especiales
2. Señalética interna por giro y puesto
3. Piso hormigón o asfalto

4. Cubierta
5. Instalación de agua
6. Ventilación
7. Instalación eléctrica
8. Fontanería
9. Cerramiento
10. Señalética de seguridad
11. Estación de limpieza
12. Área de preparación de productos
13. Oficina
14. Sala de reuniones
15. Acabados
16. Batería sanitaria
17. Señalética Externa
18. Construcción nuevo (1 pto)
 Construcción Seminueva (0,5 pto)

MERCADO		Valor máximo a cancelar (25%CB)	Infraestructura	Personas Capacidades Especiales	Señalética Interna	Piso Hormigón O Asfalto	Cubierta	Instalación De Agua	Ventilación	Instalación Eléctrica	Fontanería	Cerramiento	Señalética de seguridad	Estación de limpieza	Area Preparación De Productos	Oficina	Sala De Reuniones	Acabados	Batería Sanitaria	Señalética Externa	Construcción Nuevo (1Pto)	Construcción Semi-nueva (0,5 Pto)	% a cancelar características de construcción	Valor a cancelar - Características de construcción (Variable 5)
	QUITO SUR	4,03	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,5	12,5	5,75
	CHIRIYACU	4,01	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16	4,50	
	SAN ROQUE	4,36	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15	5,25	
	SANTA CLARA	11,18	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,5	15,5	13,00	
	BELLAVISTA	5,60			1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			0,5	12,5	8,00
	SUPER DEL NORTE	4,67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16	5,25	
	KENNEDY	7,10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			0,5	15,5	8,25
	JAIIME ROLDÓS	2,52				1	1	1		1	1	1					1	1	1			0,5	9,5	4,75

Cada componente recibe una valoración de 1 punto, en caso de completar 18 puntos este representa el 25% del Costo Base o su proporción de acuerdo al total alcanzado.

El valor alcanzado por concepto de costos directos e indirectos se sumará al Costo Base para la determinación de la tarifa anual.

Cálculo de tarifa de mercados, ferias y plataformas

Una vez determinado el valor a cancelar por cada variable, estos valores deberán sumarse al Costo Base para determinar la tarifa anual y/o mensual que deben cancelar los comerciantes de mercados, ferias y plataformas del DMQ, de acuerdo a las respectivas formulas y como se ejemplifica en el siguiente cuadro:

$$CB = (AIVA * 5\%) * V3$$

$$TARIFA = CB + (v1 + v2 + v4 + v5)$$

Rótulos de fila	V 3 CB	V 1 DIFERENTES SERVICIOS	V 2 COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	V 4 GIRO	V 5 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	PAGO ANUAL	PAGO MENSUAL
BELLAVISTA	32	3,68	4,48	5,60	8,00	53,76	4,48
CHIRIYACU	18	3,83	4,01	4,01	5,00	34,85	2,90
KENNEDY	33	5,12	4,62	7,10	8,00	57,84	4,82
QUITO SUR	23	4,89	3,22	4,03	6,00	41,14	3,43
ROLDOS	19	1,81	2,09	2,52	5,00	30,42	2,54
SAN ROQUE	21	4,83	4,67	4,36	5,00	39,86	3,32
SANTA CLARA	52	11,96	10,14	11,18	13,00	98,28	8,19
SUPER DEL NORTE	21	4,04	2,94	4,67	5,00	37,65	3,14

El cálculo de la tarifa de ferias y plataformas metropolitanas se determinará en función de los días ocupados y metraje del cada puesto de trabajo.

En base a la información mencionada se considera que la propuesta de fijación de tarifas responde a lo que dispone la ordenanza 253 para el respectivo pago de tarifa.

CONCLUSIONES

1. En base a lo expuesto el Área Legal de la ACDC deberá sustentar e instrumentalizar la presente propuesta la cual será dirigida a la Comisión de Comercialización del Municipio de Quito.
2. La propuesta si bien responde a las obligaciones de la ACDC en cumplimiento de la Ordenanza 253, también cumple con una de las recomendaciones de la Contraloría General del Estado para realizar un adecuado y eficiente pago de los comerciantes de mercados, ferias y plataformas del Municipio de Quito.
3. La tarifa debe ser analizada y actualizada cada 2 años para lo cual la DMFP será encargada de definir el valor a cancelar por los comerciantes de los mercados, ferias y plataformas.

4. El Área de Informática de la ACDC en coordinación con la Dirección de Mercados, ferias y plataformas deberá realizar un sistema informático para la determinación y control de los valores a cancelar por concepto de tarifa en cada mercado, feria y plataforma.

Atentamente,



Ing. Thierry Vásquez
**DIRECTOR MERCADOS FERIAS Y
PLATAFORMAS**



Lcdo. Jorge Tumipamba
**TÉCNICO DE MERCADOS FERIAS Y
PLATAFORMAS**



Lcdo. Fabián Sevilla Zaruma
TÉCNICO DE MERCADOS FERIAS Y PLATAFORMAS

