

Versión Pública

Concesión de locales en Centros Comerciales de la ciudad de Quito.

Informe especial No. SCPM-IAC-0014-2016

Fecha de elaboración: 2017-12-27

Fecha de versión pública: 2017-12-28

Elaborado por: Patricio Aguilar; Especialista de Estudios de Mercado Gabriela Vinuesa; Analista de Estudios de Mercado

Supervisado por: Gonzalo Lima

Dirección Nacional de Estudios de Mercado

Intendencia de Abogacía de la Competencia

De conformidad con el artículo 2 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, el cual textualmente indica: *“Publicidad.- Las opiniones, lineamientos, guías, criterios técnicos y estudios de mercado de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, se publicarán en su página electrónica y podrán ser difundidos y compilados en cualquier otro medio, salvo por la información que tenga el carácter de reservada o confidencial de conformidad con la Constitución y la ley.*

Las publicaciones a las que se refiere el presente artículo y la Disposición General Tercera de la Ley, se efectuarán sin incluir, en cada caso, los aspectos reservados y confidenciales de su contenido, con el fin de garantizar el derecho constitucional a la protección de la información.”

A continuación se presenta la versión pública del Informe Especial Concesión de locales en Centros Comerciales de la ciudad de Quito, desarrollado por la Intendencia de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, debiendo indicar que el texto original del informe especial no ha sido modificado en su esencia, únicamente en su estructura y omitido información confidencial y reservada de los operadores económicos involucrados en el presente análisis.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. ANTECEDENTES	5
2. INTRODUCCIÓN.....	5
3. OBJETIVOS	7
3.1. Objetivo General	7
3.2. Objetivos Específicos.....	8
4. CONFORMACIÓN DEL SECTOR.....	8
4.1. Participación del sector en la economía.....	8
5. MARCO NORMATIVO	9
5.1. Normativa General Aplicable al Sector.....	11
5.2. Constitución de la República del Ecuador (CRE)	11
5.3. Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (LORCPM)	12
6. OPERADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR.....	13
7. PARTICIPACIÓN O CUOTAS DE MERCADO	15
7.2 Centro Comercial Caracol Ñaquito	20
7.3 Centro Comercial Espiral	21
7.4 Centro Comercial Plaza Aeropuerto	21
7.5 Centro Comercial Galería S.C.	21
7.6 Centro Comercial Atahualpa S.C.	22
7.7 Centro Comercial La Internacional S.C.....	22
7.8 Centro Comercial Ventura Mall Sociedad	22
7.9 Centro Comercial El Condado S.A.....	22
7.10 Centro Comercial Villa Cumbayá.....	23
7.11 Guamán Carrera Pedro Manuel.....	23
7.12 Centro Comercial Mayorista y Negocios Andinos Sociedad Civil de Hecho	23
7.13 Plaza La Niña	23
7.14 Noblecilla Alvarado Rony Jaqueline Persona Natural.....	24
8. PARTICIPACIÓN O CUOTAS DE MERCADO CENTROS COMERCIALES QUITO.....	24
9. CONCLUSIONES	27

10. Bibliografía	28
-------------------------------	-----------

1. ANTECEDENTES

Conforme a lo establecido en el artículo 38, numeral 1 de la LORCPM¹, la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, a través de sus órganos ejercerá la atribución de: “1. Realizar los estudios e investigaciones de mercado que considere pertinentes. Para ello podrá requerir a los particulares y autoridades públicas la documentación y colaboración de esta Ley.”, por medio de la Resolución No. SCPM-DS-2012-001, el Superintendente de Control del Poder de Mercado expidió el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado², cuyo artículo 16, Capítulo II numeral 2.4 establece las atribuciones y responsabilidades de la Intendencia de Abogacía de la Competencia, dentro de las cuales se encuentra la de: “k) Promover el estudio y la investigación en materia de competencia y la divulgación de los estudios de mercado.”

La Dirección Nacional de Estudios de Mercado de la Intendencia de Abogacía de la Competencia de acuerdo a la planificación del año 2017, presenta el Informe Especial relacionado con la Concesión de locales en Centros Comerciales de la ciudad de Quito.

El objetivo del presente estudio, es conocer la estructura de negocio para la concesión de locales, a fin de verificar que no existan prácticas de mercado contrarias a la LORCPM.

El período de análisis comprende los años 2015 y 2016.

2. INTRODUCCIÓN

El sector de centros comerciales se ha ido desarrollando cada vez con mayor rapidez a nivel nacional e internacional, con muchos más servicios para solventar las necesidades de sus clientes, actualmente los centros comerciales son sinónimo de urbanismo e innovación. La gran mayoría de éstos se encuentran principalmente en sociedades de consumo capitalistas, con el fin de ofrecer a sus clientes y consumidores un espacio en el cual puedan realizar sus compras y tener un momento de distracción

¹ LORCPM, Art. 38.

² Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, Registro Oficial –Edición Especial- N° 345 de 04 de octubre de 2013.

y esparcimiento disfrutando de diferentes actividades como salas de cine, comidas y reuniones sociales.³

En Ecuador a febrero de 2016 se han identificado 121 centros comerciales a nivel nacional, según datos del Servicios de Rentas Internas, los mismos que se encuentran registrados en las siguientes categorías: CIU, **F410010-CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, INCLUSO EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS REL, F410020- CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, EJ. FÁBRICAS, TALLERES, PLANTAS DE ENSAMBLAJE, HOSPITALES, ESCUELAS, EDIFICIOS DE OFICINAS, HOTELES, ALMACENES, CENTROS COMERCIALES, BODEGAS, RESTAURANTES, L681001- COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; L682002- INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO, L682003- ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.**

Existen diferentes tipos de Centros Comerciales, los cuales se indican a continuación:

- **Fashion Mall o Centro de moda:** De grandes dimensiones, de al menos 150 locales comerciales de venta minorista, generalmente de ropa y artículos de uso personal, casi siempre climatizadas, cerradas y de varios pisos y habitualmente acompañados de cines. Por lo general no poseen supermercados.
- **Community Center o Centro comunitario:** De uso diario, por consiguiente con supermercado. Vende artículos de uso común, variedad de productos que son de uso diario, y son visitadas por lo menos una (1) vez a la semana. Son cerrados, climatizados, de solo un piso y suelen contar con salas para cines.

³ <http://webquery.ujmd.edu.sv/siab/bvirtual/Fulltext/ADSE0000569/TB.pdf>

- **Power Center o Paseo central:** se destaca por tener varias súper tiendas, no disponen pasillos interiores, básicamente son comercios de grandes dimensiones con distribución especializada.
- **Town Center o Centro de pueblo:** No necesariamente es un ancla de grandes dimensiones, pero disponen de varias tiendas pequeñas con productos de uso cotidiano con muchos servicios (tintorerías, mercerías, convivencia, blancos, electrodomésticos, etc.), generalmente con pasillos interiores, aunque no siempre son cerradas.
- **En línea** El centro comercial en línea es la forma de comprar que la gente más está aceptando últimamente, debido que permite comprar desde su casa o puesto de trabajo.
- **LifeStyle Center o Centro de estilo de vida:** Es una variante de los centros comunitarios o de los centros de moda en los que se combinan hoteles, condominios, centro de convenciones, etc.
- **Strip Mall o Mini Centros Comerciales:** Centros comerciales de calle, más comúnmente de servicios, sin embargo con variedad de giros y algo de ropa, ya sea de una marca en especial pero muy exclusiva, o bien de uso común, tienen solo los pasillos frontales a los locales, no son climatizadas, el estacionamiento está frente de cada local, hay desde 1 hasta 3 pisos, comúnmente tienen algunos de los locales destinados a oficinas.

3. OBJETIVOS

3.1. Objetivo General

Analizar la estructura y relaciones comerciales de los centros comerciales localizados en la ciudad de Quito, a fin de determinar si existen posibles prácticas anticompetitivas y abusos a quienes adquieren el derecho de uso de los espacios comerciales, como arrendatarios, concesionarios, integrados u otros.

3.2. Objetivos Específicos

- Describir la estructura del sector de centros comerciales localizados en la ciudad de Quito.
- Analizar la normativa vigente que regula el sector de los centros comerciales localizados en Quito, referente a los diferentes tipos de contratos que se utilizan para permitir el uso comercial de locales, espacios, islas, etc.
- Identificar los principales operadores económicos inmersos en este sector, así como conocer los costos que se generan por el derecho de uso de un espacio en los centros comerciales.

4. CONFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1. Participación del sector en la economía.

De acuerdo a los datos del Banco Central el sector de la construcción representó para el año 2016 el 11,4 % del Producto Interno Bruto (PIB), en el cual se encuentran los CIUs F410010, F410020, L681001, L682002, L682003, que corresponden a actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados.

En el siguiente gráfico se observa el crecimiento del sector desde el año 2002 al 2015.

Gráfico 1.

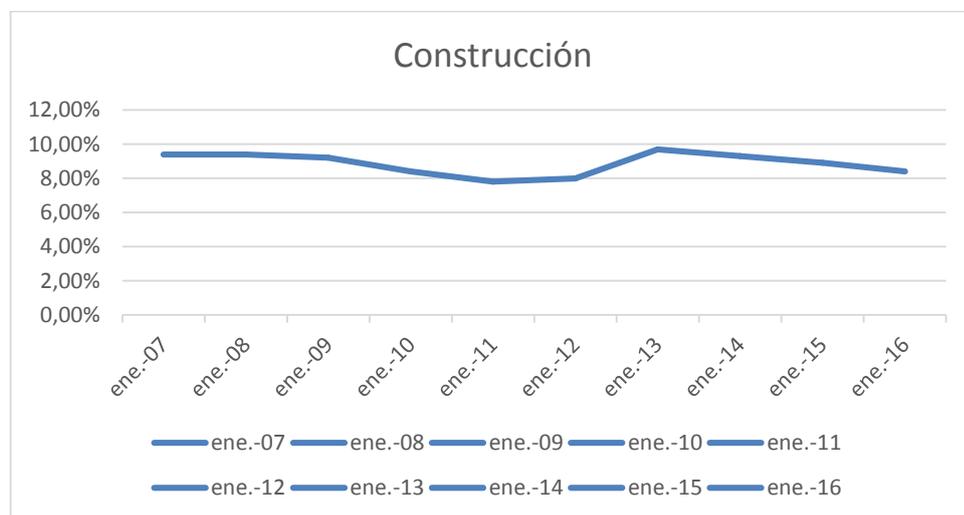


Elaborado por: IAC

Fuente: Banco Central

La rama de la actividad de la construcción genera plazas de empleos directos e indirectos importantes para la economía nacional. En el gráfico No. 2 se presenta el comportamiento que ha tenido el sector desde el 2007 hasta el año 2016, observando que el pico más alto se encuentra en el 2013 con un porcentaje del 10% así como un estancamiento de dos puntos porcentuales del 2014 al 2016.

Gráfico 2.



Elaborado por: IAC

Fuente: INEC

5. MARCO NORMATIVO

El informe inicia con el análisis de normas que tienen que ver con el sector de los centros comerciales en donde se encuentran empresas que realizan actividades comerciales en el país contenidas en la Constitución de la República del Ecuador⁴ (CRE), por ser la norma jerárquicamente superior en la estructura jurídica, que rige un modelo desarrollista o estructuralista de la economía dándole un papel central al Estado en la economía planificada en donde se determinan derechos y principios que deben ser respetados por las normas y los actos del poder público, caso contrario

⁴ Constitución de la República del Ecuador (CRE), RO 449, de 20 octubre 2008, Última reforma 13 julio2011.

carecerán de eficacia jurídica. La actual Constitución establece un "estado de derechos", donde el Estado se convierte en garante y actor de tales, desplazando la prioridad dada a las garantías individuales que otorgaba la anterior.

Los mandatos constitucionales dejan de manifiesto que el Estado respeta la libre competencia, la seguridad jurídica y el mercado, controlando que no se abuse en actividades comerciales que podrían existir entre usuarios y operadores económicos, velando que estas se orienten al cumplimiento del régimen del buen vivir, promoviendo y vigilando que en el mercado los operadores económicos se desenvuelvan bajo las mismas reglas, condiciones y oportunidades, procurando evitar prácticas anticompetitivas y creando así un comercio justo con productos y servicios de calidad.

Bajo este objetivo constitucional, la Asamblea Nacional expidió la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (LORCPM)⁵, con la finalidad de establecer los medios para evitar, prevenir, corregir, eliminar y sancionar el abuso de operadores económicos con poder de mercado; prevenir, prohibir y sancionar los acuerdos colusorios y otras prácticas restrictivas; así como el control y regulación de las operaciones de concentración económica; y, la prevención, prohibición y sanción de las prácticas desleales, buscando la eficiencia en los mercados, el comercio justo y el bienestar general.

El ámbito de aplicación de la LORCPM⁶ se encuentra en el artículo 2, que señala:

“Están sometidos a las disposiciones de la presente Ley todos los operadores económicos, sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales y extranjeras, con o sin fines de lucro, que actual o potencialmente realicen actividades económicas en todo o en parte del territorio nacional, así como los gremios que las agrupen, y las que realicen actividades económicas fuera del país, en la medida en que sus actos, actividades o acuerdos produzcan o puedan producir efectos perjudiciales en el mercado nacional.

Las conductas o actuaciones en que incurriere un operador económico serán imputables a él y al operador que lo controla, cuando el comportamiento del primero ha sido determinado por el segundo.” (...)

⁵ Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, RO Suplemento No. 555, de 13 octubre 2011.

⁶ LORCPM, RO Suplemento No. 555, de 13 de octubre de 2011, Art 2.

5.1. Normativa General Aplicable al Sector

Se analiza la Constitución que hace referencia al derecho que tienen todos los ecuatorianos a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características.

5.2. Constitución de la República del Ecuador (CRE)

El artículo 66, numerales 15, 16 y 25 de la CRE, reconoce y garantiza: “15. *El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental.*”; “16. *El derecho a la libertad de contratación.*” y “25. *El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.*”

A su vez, el artículo 283 de la CRE establece: “*El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir. El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley e incluirá a los sectores cooperativistas, asociativos y comunitarios.*”

El numeral 6 del artículo 304 de la CRE enuncia: “6. *Evitar las prácticas monopólicas y oligopólicas, particularmente en el sector privado, y otras que afecten el funcionamiento de los mercados.*”

Bajo el marco normativo constitucional se establecen los derechos y libertades colectivas e individuales en relación directa con los principios regentes que definen el Estado de Derecho y Justicia, el sistema económico, objetivos de la política comercial, las garantías a la seguridad humana y atribuciones que tiene el Estado para garantizar servicios eficientes y seguros.

En consecuencia, la Norma Suprema garantiza el derecho a todas las personas naturales y jurídicas en el Ecuador a desarrollar actividades económicas y a la libertad

de contratación, lo que conlleva a una participación equitativa, en igualdad de condiciones en el mercado, garantizando el desarrollo económico de los operadores e incrementando así el bienestar de los consumidores por medio de la dotación de bienes y servicios de calidad.

5.3. Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (LORCPM)

El artículo 1 de la LORCPM dice: *“El objeto de la presente Ley es evitar, prevenir, corregir, eliminar y sancionar el abuso de operadores económicos con poder de mercado; la prevención, prohibición y sanción de acuerdos colusorios y otras prácticas restrictivas; el control y regulación de las operaciones de concentración económica; y la prevención, prohibición y sanción de las prácticas desleales, buscando la eficiencia en los mercados, el comercio justo y el bienestar general y de los consumidores y usuarios, para el establecimiento de un sistema económico social, solidario y sostenible”*.

El artículo 2 de la LORCPM prescribe: *“Están sometidos a las disposiciones de la presente Ley todos los operadores económicos, sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales y extranjeras, con o sin fines de lucro, que actual o potencialmente realicen actividades económicas en todo o en parte del territorio nacional, así como los gremios que las agrupen, y las que realicen actividades económicas fuera del país, en la medida en que sus actos, actividades o acuerdos produzcan o puedan producir efectos perjudiciales en el mercado nacional. (...)”*

El artículo 9 de la LORCPM, dispone: *“Se entenderá que se produce abuso de poder de mercado cuando uno o varios operadores económicos, sobre la base de su poder de mercado, por cualquier medio, impidan, restrinjan, falseen o distorsionen la competencia, o afecten negativamente a la eficiencia económica o al bienestar general. (...)”*.

El artículo 9, numerales 11 y 19 de la LORCPM establecen: *“Abuso de Poder de Mercado.- Constituye infracción a la presente Ley y está prohibido el abuso de poder de mercado. Se entenderá que se produce abuso de poder de mercado cuando uno o varios operadores económicos, sobre la base de su poder de mercado, por cualquier medio, impidan, restrinjan, falseen o distorsionen la competencia, o afecten negativamente a la eficiencia económica o al bienestar general.*

En particular, las conductas que constituyen abuso de poder de mercado son: (...)

11.- La fijación, imposición, limitación o establecimiento injustificado de condiciones para la compra, venta y distribución exclusiva de bienes o servicios. (...)

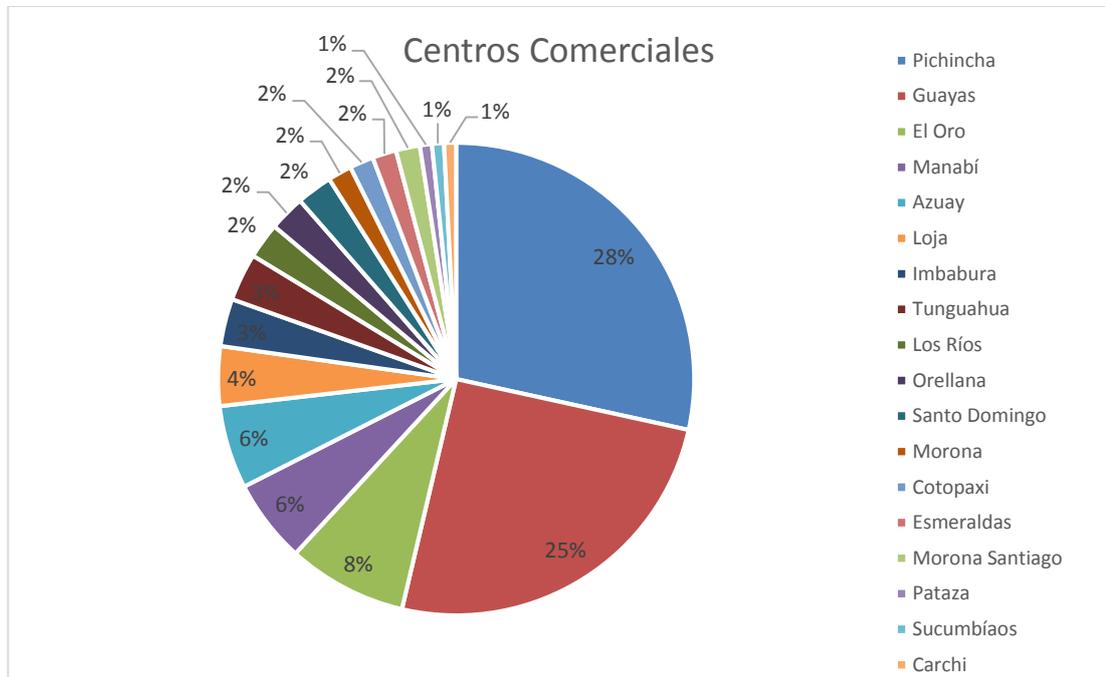
19.- Establecer, imponer o sugerir contratos de distribución o venta exclusiva, cláusulas de no competencia o similares, que resulten injustificados. (...)

El artículo 11 de la LORCPM, prescribe: “Acuerdos y prácticas prohibidas.- Están prohibidos y serán sancionados de conformidad con las normas de la presente ley todo acuerdo, decisión o recomendación colectiva, o práctica concertada o conscientemente paralela, y en general todos los actos o conductas realizados por dos o más operadores económicos, de cualquier forma manifestados, relacionados con la producción e intercambio de bienes o servicios, cuyo objeto o efecto sea o pueda ser impedir, restringir, falsear o distorsionar la competencia, o afecten negativamente a la eficiencia económica o el bienestar general. (...)”.

6. OPERADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR

Se ha identificado a 121 centros comerciales a nivel nacional; según el gráfico 3 se puede observar que las provincias que disponen de un mayor número de centros comerciales son: Pichincha (28%), Guayas (25%), El Oro (8%) y Manabí (6%).

Gráfico No. 3

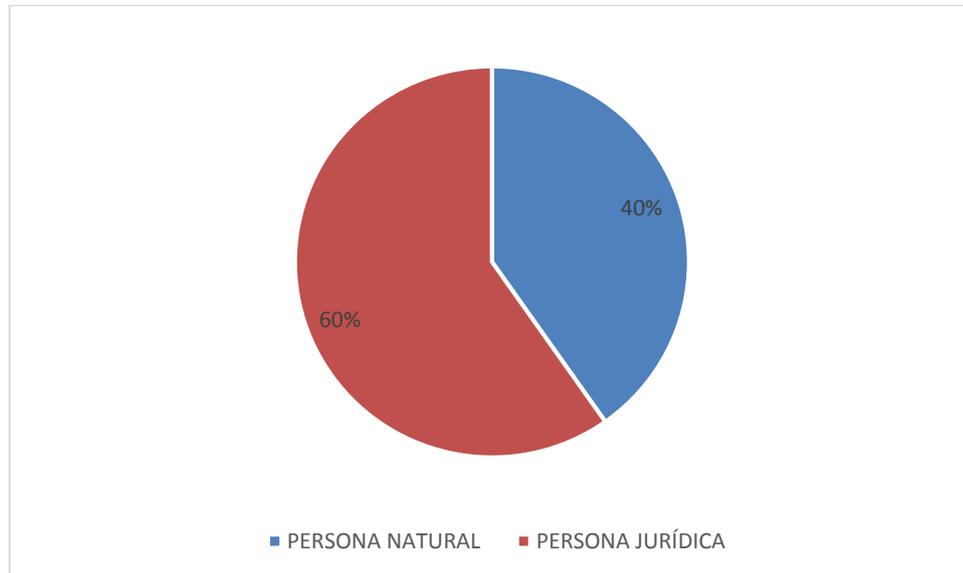


Elaborado: IAC

Fuente: SRI

De los 121 centros comerciales existentes a nivel nacional, se han identificado que existen 33 (40%) registrados como personas naturales y 49 (60%) con personería jurídica.

Gráfico No. 4



Elaborado: IAC

Fuente: SRI

De acuerdo a la información de ingresos registrados en el Servicio de Rentas Internas en el año 2015, el 80% de los ingresos del sector se encuentra concentrado en los siguientes 6 operadores económicos: Inmobiliaria Motke S.A, Seruvi S.A, Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A e Inmobiliaria Piedra Huasi S.A, ubicadas en la ciudad de Guayaquil; Urbanizadora Naciones Unidas S.A y Centro Comercial El Condado S.A localizadas en la ciudad de Quito.

7. PARTICIPACIÓN O CUOTAS DE MERCADO

Para la definición de participación o cuotas de mercado se procedió conforme lo establece la LORCPM, en el artículo 6, que señala: *“Volumen de negocios.- A efectos de la presente Ley, se entiende por volumen de negocios total de uno o varios operadores económicos, la cuantía resultante de la venta de productos y de la prestación de servicios realizados por los mismos, durante el último ejercicio que corresponda a sus actividades ordinarias, previa deducción del impuesto sobre el valor agregado y de otros impuestos al consumidor final directamente relacionados con el negocio.”*

A continuación se muestra las cuotas de mercado de 82 centros comerciales, debiendo indicar que los 39 operadores con los cuales suman los 121 reportados, no registran movimiento.

Cuadro No. 1

No.	Número identificación	Razón Social	Año fiscal	Total Ingresos	Ingresos %
1	0990995184001	INMOBILIARIA MOTKE S.A.	2015	41.723.429,71	29,2%
2	1790260089001	URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S. A.	2015	30.490.476,68	21,3%
3	1790375498001	CENTRO COMERCIAL EL CONDADO SA	2015	12.635.157,93	8,8%
4	0190122425001	INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.	2015	10.785.352,86	7,5%
5	0992259280001	SERUVI S.A.	2015	9.148.537,39	6,4%
6	1791291948001	INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.	2015	9.066.544,97	6,3%
7	1791914449001	CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.	2015	5.039.565,24	3,5%
8	0992117680001	CONDominio POLICENTRO	2015	3.597.931,65	2,5%
9	0992714298001	INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.	2015	2.836.910,88	2,0%
10	1091743333001	LA PLAZASHOPP S.A	2015	2.422.703,80	1,7%
11	0990008469001	INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.	2015	1.848.731,00	1,3%
12	0991362355001	CENTRO COMERCIAL LA ROTONDA	2015	1.071.336,28	0,7%
13	0992330813001	INTERMALL S.A.	2015	1.031.871,87	0,7%
14	1791756746001	MENDOZA PEÑA S.C.C.	2015	778.137,03	0,5%
15	1792518229001	VENTURA MALL	2015	769.611,12	0,5%
16	0992285133001	CORPORACION EDUCRISFAL S.A.	2015	713.190,00	0,5%

No.	Número identificación	Razón Social	Año fiscal	Total Ingresos	Ingresos %
17	1792291119001	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA Y NEGOCIOS ANDINOS	2015	643.518,80	0,5%
18	0190347656001	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA LTDA	2015	620.559,03	0,4%
19	0992562420001	WULFBI S.A.	2015	608.241,32	0,4%
20	0913507737001	ROSERO SANCHEZ LAVINIA DAYLEX	2015	488828,09	0,3%
21	1791277813001	CENTRO COMERCIAL ATAHUALPA	2015	457.939,77	0,3%
22	1790695689001	EDIFICIO CARACOL DE IÑAQUITO	2015	452.123,62	0,3%
23	0991263470001	CENTRO COMERCIAL PLAZA MAYOR	2015	415.101,60	0,3%
24	0991289569001	CENTRO COMERCIAL DICENTRO	2015	412.049,49	0,3%
25	1791289994001	CENTRO COMERCIAL VILLA CUMBAYA	2015	403.858,75	0,3%
26	1791058194001	CENTRO COMERCIAL ESPIRAL	2015	292.782,46	0,2%
27	1791315057001	CENTRO COMERCIAL PLAZA CUMBAYA	2015	287.411,91	0,2%
28	1791197763001	CENTRO COMERCIAL PLAZA AEROPUERTO	2015	253.820,99	0,2%
29	0190137996001	CENTRO COMERCIAL PLAZA DE LAS AMERICAS	2015	253.395,10	0,2%
30	0790076966001	ACOSTA ZAMBRANO Y COMPANIA	2015	211.794,21	0,1%
31	1792184398001	ASOCIACION DE CUENTAS EN PARTICIPACION LA FONTANA SHOPPING	2015	210.585,59	0,1%
32	1792389321001	INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.	2015	204.249,70	0,1%
33	0991259457001	INVERPIC S.A.	2015	199.019,62	0,1%
34	0990073295001	INMOBILIARIA SANTA RITA C LTDA	2015	185.152,00	0,1%
35	1792512697001	PLAZA LA NIÑA	2015	174.364,34	0,1%
36	1791259432001	CENTRO COMERCIAL GALERIA	2015	158.967,42	0,1%
37	1801466168001	CARRERA BAUTISTA GLADIS NOEMI	2015	152411,83	0,1%
31	1792184398001	ASOCIACION DE CUENTAS EN PARTICIPACION LA FONTANA SHOPPING	2015	210.585,59	0,1%
38	0904843166001	NAVARRETE ZAMBRANO LUIS FELIPE	2015	140842,21	0,1%
39	0190368297001	MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S. A.	2015	121.862,37	0,1%
40	0400051785001	SANDOVAL ROSERO MARTHA MARINA	2015	114380,92	0,1%

41	0300690294001	GUILLEN UZHCA LAURO RAUL	2015	109311,57	0,1%
42	1103149538001	JARAMILLO CASTILLO REINALDO ENRIQUE	2015	107909,14	0,1%
43	1391732708001	PORTEO S.A.	2015	100.675,00	0,1%
44	0791717051001	SUCESION INDIVISA MARIA INES AGUILAR	2015	86050,78	0,1%
45	1792562988001	CENTRO COMERCIAL CHIRIYACU	2015	84.081,98	0,1%
46	1707282347001	BALDEON FLORES NORMA CONSUELO	2015	82358,43	0,1%
47	1307802460001	PALMA CANARTE CECILIA MARIBEL	2015	74443,2	0,1%

No.	Número identificación	Razón Social	Año fiscal	Total Ingresos	Ingresos %
48	0790102916001	CENTRO COMERCIAL ALCAFI	2015	71.833,53	0,1%
49	1791375947001	CENTRO COMERCIAL LA INTERNACIONAL	2015	57.600,21	0,0%
50	0800768764001	GUERRERO ALVARADO ABANA GENOVEBA	2015	51869,56	0,0%
51	0701606568001	NOBLECILLA ALVARADO RONY JAQUELINE	2015	51456,54	0,0%
52	1400370472001	MOLINA JARA WALTER OFELIO	2015	49514,33	0,0%
53	1200263737001	DURAN ROLDAN LEOPOLDO ROBERTO	2015	46529,23	0,0%
54	0907420038001	CONFORME TOVAR JANETH MARLENE	2015	43173,85	0,0%
55	1891708382001	SUCESION INDIVISA JAIME LOPEZ FREIRE Y OTROS	2015	40.749,24	0,0%
56	1600002073001	FONSECA GRANJA LUIS JORGE	2015	39553,41	0,0%
57	1400125686001	MANCHENO NOGUERA MANUEL ELICIO	2015	38260,84	0,0%
58	1100057544001	MUÑOZ CUEVA BLANCA IRENE	2015	38234,15	0,0%
59	1707717383001	VILLAMARIN BERNAL CARLOS BOLIVAR	2015	37508,68	0,0%
60	0700046097001	MADERO SERRANO LUISA MARIA	2015	33114,62	0,0%
61	1102400841001	CHAMBA OLMEDO CLEVER RENE	2015	30389,51	0,0%
62	0700056880001	YUMBLA HIDALGO MARTHA MARIA	2015	29043,24	0,0%
63	0700168180001	MUNIVE GUERRERO TRINIDAD ISABEL	2015	23905	0,0%
64	1705549473001	GUAMAN CARRERA PEDRO MANUEL	2015	21036,37	0,0%
65	1801885037001	MOYA MARTINEZ NANCY DEL ROCIO	2015	18949,72	0,0%
66	0791713382001	CENTRO COMERCIAL LA FERIA CIA. LTDA	2015	17.855,71	0,0%
67	0700277585001	SAMANIEGO PACA CLARA LUZ	2015	17360	0,0%
68	0500040191001	PADILLA DIAZ CESAR ALONSO	2015	14100	0,0%
69	0500745179001	NAVAS MAYORGA EDUARDO JOSE DANIEL	2015	11747,22	0,0%
70	1200783106001	TORRES CRUZ CESAR AUGUSTO	2015	10956,78	0,0%
71	0100230945001	PUMA MAYANCELA LUIS ALBERTO	2015	8395,85	0,0%
72	1102526926001	ORTIZ MUÑOZ PABLO FABIAN	2015	7384,5	0,0%
73	1000176949001	RIVERA ROSALES LAURA BERTILDE	2015	7200	0,0%
74	0702222977001	TORRES GALARZA MERCEDES MARIA	2015	6809,04	0,0%
75	0992556609001	TOTALMUNDI S.A.	2015	6.757,00	0,0%
76	0101091999001	CASTRO MORALES MARIA LUCIA	2015	6123,69	0,0%
77	0990721319001	CENTRO COMERCIAL LA GONDOLA C.A.	2015	306,33	0,0%
78	0791780438001	CENTRO COMERCIAL UGARTE & UGARTE CCU S A	2015	0,00	0,0%
79	0992492554001	INVERSIONES SHOPPING CENTER NARANJAL S.A. SHOPNARANJAL	2015	0,00	0,0%
80	0992870087001	CITYMALL S.A.	2015	0,00	0,0%
81	0992897929001	CENTRO COMERCIAL CHINA CITY CCCC S.A.	2015	0,00	0,0%

82	1260036920001	UNIDAD ADMINISTRATIVA MUNICIPAL QUEVEDO SHOPPING CENTER	2015	0,00	0,0%
----	---------------	--	------	------	------

Elaborado: IAC

Fuente: SRI

Como se observa en el cuadro No. 1, las empresas que tienen la mayor cuota de participación son: Inmobiliaria Motke S.A. con (29,2%), Urbanizadora Naciones Unidas S. A. con (21.3%) y Centro Comercial El Condado SA. (8,8%).

De los 82 centros comerciales se identifica que 14 se encuentran registrados en la ciudad de Quito, los cuales se describen a continuación y que han sido seleccionados para el presente análisis.

7.1. Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

La Urbanizadora Naciones Unidas, domiciliada en Ecuador, fue constituida en marzo de 1976, el objeto social registrado es actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Accionistas: Urbanizadora Naciones Unidas, Castiel Pte. Ltd., Florencio Holdings Pte. Limited, Montangello Holding Company S.A., Vitalia Company Holding S.A.
Ingresos (2015): 30,490,476.68.

CIUU: L681001 compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

La Urbanizadora Naciones Unidas representa a los siguientes centros comerciales: Quicentro Norte, Granados Plaza, Quicentro Sur y San Luis.

7.2 Centro Comercial Caracol Iñaquito

Fue constituido en junio de 1981, su nombre comercial es Centro Comercial Caracol, su actividad es la administración de bienes Inmuebles.

Accionistas: Edificio Caracol de Iñaquito
Ingresos (2015): 452,123.62

CIUU: L682003 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.3 Centro Comercial Espiral

Fue constituido en agosto de 1983, su nombre comercial es Centro Comercial Espiral, su actividad es administrar bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Accionistas: Centro Comercial Espiral

Ingresos (2015): 292,782.46

CIUU: L682003 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.4 Centro Comercial Plaza Aeropuerto

Fue constituido en marzo de 1991, su nombre comercial es Centro Comercial Plaza Aeropuerto, su actividad es administración de bienes inmuebles.

Ingresos (2015): 253,820.99

CIUU: L682003 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.5 Centro Comercial Galería S.C.

Fue constituido en septiembre de 1992, su nombre comercial es Centro Comercial Galería, su actividad de administración de bienes inmuebles.

Accionistas: Centro Comercial Galería

Ingresos (2015): 158,967.42

CIUU: L682003 administración de Bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.6 Centro Comercial Atahualpa S.C.

Fue constituido en octubre de 1993, su nombre comercial es Centro Comercial Atahualpa, su actividad de administración de bienes inmuebles.

Accionistas: Centro Comercial Atahualpa

Ingresos (2015): 457,939.77

CIUU: L682003 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.7 Centro Comercial La Internacional S.C.

Fue constituido en febrero de 1998, su nombre comercial es Centro Comercial La Internacional, su actividad es administrar régimen de copropiedad y bienes inmuebles.

Accionistas: no dispone de accionistas.

Ingresos (2015): 57,600.21

CIUU: L682003 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.8 Centro Comercial Ventura Mall Sociedad

Fue constituido en julio 2015, su nombre comercial es Centro Comercial Ventura Mall, su actividad comercial es administración de bienes inmuebles.

Ingresos (2015): 769611,12

CIUU: L68200301 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.9 Centro Comercial El Condado S.A.

Fue constituido en julio de 1978 y su actualización en agosto de 2014, su nombre comercial es Condado Shopping, su actividad comercial es concesión de Bienes Inmuebles.

Accionistas: Vinallop Investments S.L., Almoater Investments, S.L., Carlina, Sociedad Anónima, Kanawa Investments Ltd., Camelback C.V., Centros Comerciales del Ecuador CA.

Ingresos (2015): 12,635,157.93

CIUU: L682002 Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.10 Centro Comercial Villa Cumbayá

Fue constituido en noviembre de 1994, su nombre comercial es Centro Comercial Villa Cumbayá, actividad comercial, administración de bienes inmuebles.

Ingresos (2015): 403,858.75

CIUU: L682003 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.11 Guamán Carrera Pedro Manuel

Constituyó su empresa en enero de 1990, y reinició sus actividades en abril del 2011, su nombre comercial es Paseo la Herencia, actividad comercial alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales.

Ingresos (2015): 21,036.37

CIUU: L682002 intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.12 Centro Comercial Mayorista y Negocios Andinos Sociedad Civil de Hecho

Fue constituido en junio de 2010, su nombre comercial es Centro Comercial Mayorista y Negocios Andinos, actividad comercial, administración de bienes inmuebles.

Accionistas: no tiene

Ingresos (2015): 643,518.80

CIUU: L682003 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.13 Plaza La Niña

Fue constituido en julio de 2014, su nombre comercial es Plaza La Niña, actividad comercial, administración de bienes inmuebles.

Accionistas: Rivadeneira Jarrin Pablo, Rivadeneira Jarrin José Aquiles, Rivadeneira Jarrin Graciela del Carmen Judith Enrr, Rivadeneira Aulestia Juan Pablo, Rivadeneira Jarrin Martha Enriqueta

Ingresos (2015): 174,364.34

CIUU: L682003 administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

7.14 Noblecilla Alvarado Rony Jaqueline Persona Natural

Constituyó su empresa en enero de 2002, su nombre comercial es Paseo de Lago, actividad, alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales.

Ingresos (2015): 51.456,54

CIUU: L682002 intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

8. PARTICIPACIÓN O CUOTAS DE MERCADO CENTROS COMERCIALES QUITO

Para el cálculo de la cuota de mercado en el presente análisis se procedió conforme lo indica el reglamento de la LORCPM en su artículo 5, y la Resolución 11 emitida por la Junta de Regulación de la Ley Orgánica del Control del Poder de Mercado, en su Capítulo II, Artículo 28, en los cuales se indica que para el cálculo de las cuotas de mercado se puede utilizar entre otras las variables:

Volumen de negocios de conformidad con el artículo 5 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado.

El mencionado reglamento, en su artículo 5, indica:

“Se entiende como volumen de negocios total de uno o varios operadores económicos, la cuantía resultante de la venta de productos y de la presentación de servicios realizados por los mismos, durante el último ejercicio que corresponda a sus actividades ordinarias, previa deducción del impuesto sobre valor agregado y de otros impuestos al consumidor final directamente relacionados con el negocio.”

En este sentido, se ha considerado los ingresos por ventas reportadas mediante formulario 101 y 103 de los 14 centros comerciales de la ciudad de Quito sujetas a

estudio, obteniéndose como volumen total de negocio para el año 2015, USD 46.862.715,00.

A continuación se presenta el cuadro N° 2 con las participaciones de los 14 centros comerciales.

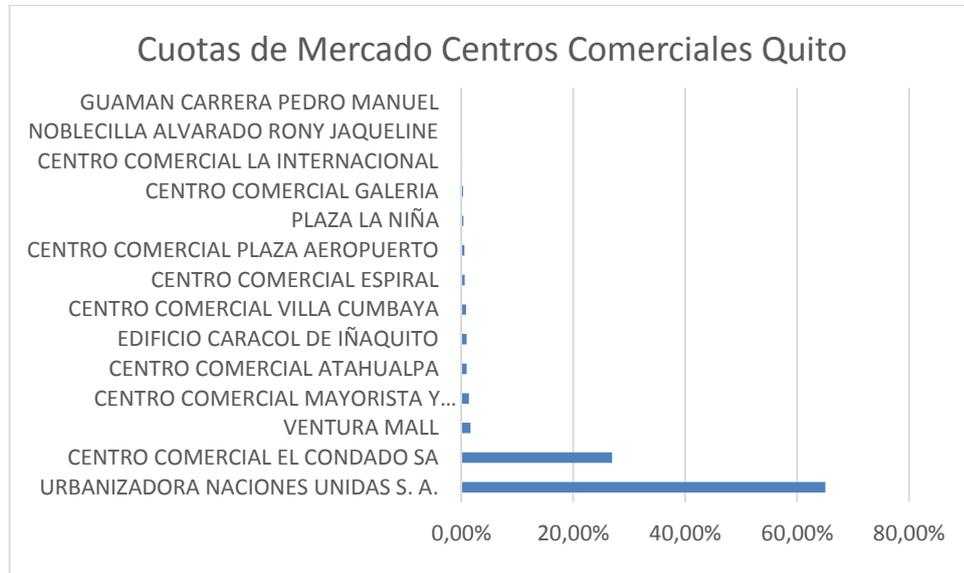
Cuadro No. 2

Número identificación	Razón Social	Año fiscal	Total Ingresos	cuota de mercado	acumulado
1790260089001	URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S. A.	2015	30.490.476,68	65,06%	65,06%
1790375498001	CENTRO COMERCIAL EL CONDADO SA	2015	12.635.157,93	26,96%	92,03%
1792518229001	VENTURA MALL	2015	769.611,12	1,64%	93,67%
1792291119001	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA Y NEGOC	2015	643.518,80	1,37%	95,04%
1791277813001	CENTRO COMERCIAL ATAHUALPA	2015	457.939,77	0,98%	96,02%
1790695689001	EDIFICIO CARACOL DE IÑAQUITO	2015	452.123,62	0,96%	96,98%
1791289994001	CENTRO COMERCIAL VILLA CUMBAYA	2015	403.858,75	0,86%	97,84%
1791058194001	CENTRO COMERCIAL ESPIRAL	2015	292.782,46	0,62%	98,47%
1791197763001	CENTRO COMERCIAL PLAZA AEROPUERTO	2015	253.820,99	0,54%	99,01%
1792512697001	PLAZA LA NIÑA	2015	174.364,34	0,37%	99,38%
1791259432001	CENTRO COMERCIAL GALERIA	2015	158.967,42	0,34%	99,72%
1791375947001	CENTRO COMERCIAL LA INTERNACIONAL	2015	57.600,21	0,12%	99,85%
0701606568001	NOBLECILLA ALVARADO RONY JAQUELINE	2015	51.456,54	0,11%	99,96%
1705549473001	GUAMAN CARRERA PEDRO MANUEL	2015	21.036,37	0,04%	100,00%
Total de ingresos			46.862.715,00	100,00%	100%

Elaborado: IAC

Fuente: SRI

Gráfico No. 5.



Elaborado: IAC

Fuente: SRI

Según se observa en el gráfico N° 5 las empresas con mayor cuota de mercado son: Urbanizadora Naciones Unidas S.A. con una participación del 65.06% y la empresa Centro Comercial el Condado S.A. con el 26.96%.

8.1. Índice de Concentración (HHI)

El HHI calculado a partir de los ingresos por ventas del año fiscal 2015 para los centros comerciales de la ciudad de Quito, se encuentra en el nivel altamente concentrado con un valor de 4.968,37 según el cuadro No. 3.

Cuadro No. 3

Razón Social	Año fiscal	Cuota de mercado	HHI
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S. A.	2015	65,06%	4233,25
CENTRO COMERCIAL EL CONDADO SA	2015	26,96%	726,95
VENTURA MALL	2015	1,64%	2,70
CENTRO COMERCIAL MAYORISTA Y NEGOCIOS ANDINOS	2015	1,37%	1,89
CENTRO COMERCIAL ATAHUALPA	2015	0,98%	0,95
EDIFICIO CARACOL DE IÑAQUITO	2015	0,96%	0,93
CENTRO COMERCIAL VILLA CUMBAYA	2015	0,86%	0,74
CENTRO COMERCIAL ESPIRAL	2015	0,62%	0,39
CENTRO COMERCIAL PLAZA AEROPUERTO	2015	0,54%	0,29
PLAZA LA NIÑA	2015	0,37%	0,14
CENTRO COMERCIAL GALERIA	2015	0,34%	0,12
CENTRO COMERCIAL LA INTERNACIONAL	2015	0,12%	0,02
NOBLECILLA ALVARADO RONY JAQUELINE	2015	0,11%	0,01
GUAMAN CARRERA PEDRO MANUEL	2015	0,04%	0,00
TOTAL			4968,38

Elaborado: IAC

Fuente: SRI

9. CONCLUSIONES

- Se ha identificado a 121 centros comerciales a nivel nacional; destacándose que las provincias que tienen un mayor número de centros comerciales son: Pichincha (28%), Guayas (25%), El Oro (8%) y Manabí (6%).
- De los 121 centros comerciales existentes a nivel nacional, se han identificado que 82 centros reportan ingresos, de los cuales 33 se encuentran registrados como personas naturales y presentan el 40% y 49 como personas jurídicas alcanzando un 60%; la diferencia esto es 39 centros, no registran movimientos de acuerdo a la información proporcionada por el SRI.
- El HHI calculado a partir de los ingresos por ventas del año fiscal 2015, para los centros comerciales de la ciudad de Quito presenta un valor de 4.968,37 ubicándose en un nivel altamente concentrado con un rango mayor a 2.500.
- En el “Centro Comercial El Condado Shopping” de Quito, el uso y funcionamiento de los espacios comerciales está regularizado sobre todo mediante contratos de concesión, y excepcionalmente con contratos de arrendamiento para el caso de

entidades públicas. Los contratos de concesión lo sustentan en el artículo 66, numeral 16 de la Constitución de la República y en el Código Civil, particularmente en el derecho a la libertad de contratación en virtud a lo establecido en el artículo 1561 del Código Civil, y en lo resuelto por el Consejo Directivo de la Federación de Cámaras de Comercio del Ecuador, el cual mediante resolución de 1 de julio de 2011, a los referidos contratos de concesión los declaró por la ley como costumbre mercantil, ajustándose los preceptos a la normativa de los contratos mercantiles de uso de local comercial, siendo así, la Concesionaria es mera usuaria del local comercial, y no tiene ningún tipo de derecho posesorio ni aspiración de adquirir la propiedad del inmueble; contratos que están elevados a escritura pública. En este tipo de contratos interviene el cedente que es el Centro Comercial y la Concesionaria que es la personas natural o jurídica que va a tener del derecho de uso del espacio comercial, a diferencia del sistema integración empresarial en donde interviene un tercero que administra y coordina entre el concesionario y el centro comercial.

- Los contratos de integración empresarial y de concesión de locales comerciales, son las figuras jurídicas predominantes que están siendo utilizadas por los centros comerciales Quicentro Shopping, Granados Plaza y El Condado Shopping para permitir el derecho de uso y funcionamiento de los locales comerciales, espacios e islas de los mencionados establecimientos, contratos que están ajustados a derecho, y tampoco contravienen expresamente al derecho de competencia.

10. Bibliografía

- Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, Registro Oficial Suplemento N° 555 de 13 de octubre de 2011.
- Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, Registro Oficial –Edición Especial- No. 345 de 04 de octubre de 2013.
- Constitución de la República del Ecuador (CRE), RO 449, de 20 octubre 2008, Última reforma 13 julio2011.