



INTENDENCIA NACIONAL DE INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE PRÁCTICAS DESLEALES.-

Expediente No. SCPM-IGT-INICPD-010-2021

SUPERINTENDENCIA DE CONTROL DEL PODER DE MERCADO.- INTENDENCIA NACIONAL DE INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE PRÁCTICAS DESLEALES.- Quito D.M., 5 de agosto de 2022.- **VISTOS.-** En mi calidad de Intendente Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, conforme la acción de personal No. SCPM-INAF-DNATH-2021-093-A de 4 de febrero de 2021, en uso de mis facultades, dentro del presente proceso de investigación, en lo principal indico lo siguiente:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

- i. El escrito y anexos de 09 de junio de 2021, con número de ID. 196092, presentado por la señora BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA, en la cual denunció presuntas prácticas desleales cometidas por los operadores económicos CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., y el señor CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA, quien opera con el nombre comercial CONSTRUCTORES EC.
- ii. La providencia de 21 de junio de 2021, la Intendencia Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales (INICPD o Intendencia) dispuso a la señora Betty Enid Andrango Ushiña, que en el término de 3 días, aclare y complete la denuncia conforme establecen los literales c), e) y f) del artículo 54 de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (LORCPM).
- iii. El escrito de 25 de junio de 2021, signado con el número de ID 156628, la señora Betty Enid Andrango Ushiña, completó y aclaró la denuncia conforme los requisitos estatuidos en el artículo 54 de la LORCPM.
- iv. El cuestionario N.º I, elaborado por la Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, mediante el cual se solicitó información al Servicio de Rentas Internas (SRI), respecto a las actividades identificadas con los códigos CIU L6820.02 y F4390.92.
- v. La providencia de 30 de junio de 2021, la INICPD calificó como clara y completa la denuncia presentada por la señora Betty Enid Andrango Ushiña, y dispuso correr traslado con la denuncia y sus anexos, el escrito por medio del cual la denunciante completó y aclaró la denuncia, a los operadores económicos César Hernán Polanco Endara (CONSTRUCTORES EC) y CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., para que en el término de 15 días, presenten sus explicaciones conforme establece el artículo 55 de la LORCPM; así también, dispuso que se notifique con el cuestionario N.º I al SRI.
- vi. La razón de no notificación sentada por la Secretaría General de la SCPM, de 09 de julio de 2021, la cual en su parte pertinente señaló que: *“Siento por tal que, en la ciudad de Quito, el 1 de julio de 2021, no se notificó el (sic) boleta de 30 de junio de 2021, al operador económico*



CORPORACION CONSTRUCCOMMERCE S.A. (...); (...) pongo en su conocimiento que el señor Christian Narvaez, encargado de la entrega de correspondencia de la Secretaría General de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, indicó que: “el operador económico no quiere recibir el documento por lo que se procede a pegar en la pared la boleta de notificación y la misma el operador económico procedió a botar al suelo los documentos”...”.

- vii. La razón de no notificación sentada por la Secretaría General de la SCPM, de 09 de julio de 2021, la cual en su parte pertinente señaló que: *“Siento por tal que, en la ciudad de Quito, el 02 de julio de 2021, no se notificó el (sic) boleta de 30 de junio de 2021, al Operador Económico CORPORACION CONSTRUCCOMMERCE S.A.(...); (...)pongo en su conocimiento que el señor Christian Narvaez, encargado de la entrega de correspondencia de la Secretaría General de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, indicó que: “el operador económico no quiere recibir el documento por lo que se procede a pegar en la pared la boleta de notificación”...”.*
- viii. El oficio N°. 917012021ORIT001104 y anexos, ingresado el 12 de julio de 2021, signado con número de ID. 200518, el SRI remitió la información solicitada mediante cuestionario I.
- ix. El escrito de explicaciones presentado por el señor Cesar Hernan Polanco Endara (CONSTRUCTORES EC) por sus propios derechos y en representación del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., el 19 de julio de 2021, signado con número de ID. 201565.
- x. La providencia de 21 de julio de 2021, mediante la cual la INICPD agregó los escritos referidos *ut supra*.
- xi. El cuestionario N.º II, elaborado por la Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, mediante el cual se solicitó información relacionada a las conductas investigadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- xii. La providencia de 29 de julio de 2021, la INICPD corrió traslado del cuestionario referido *ut supra*, al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- xiii. La resolución de 6 de agosto de 2021, en la cual la INICPD resolvió:

PRIMERO.- Ordenar el archivo de la denuncia presentada por la señora Betty Enid Andrango Ushiña en contra del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE, al identificar que no existirían indicios del cometimiento de las prácticas desleales de actos de confusión, actos de engaño, violación de normas y prácticas agresivas de acoso, coacción e influencia indebida contra los consumidores tipificadas en los numerales 1, 2, 9 y 10 letra a) y e) del artículo 27 de la LORCPM. Así mismo, del operador CONSTRUCTORES EC, al no identificar indicios de las conductas 9 y 10 letra a) y e) del artículo 27 de la LORCPM.

SEGUNDO.- Ordenar el inicio de una investigación dentro del expediente No. SCPMIGT-INICPD-010-2021, en contra del operador económico César Hernán Polanco Endara con nombre comercial



CONSTRUCTORES EC, únicamente, por el presunto cometimiento de actos de confusión y engaño establecidos en los numerales 1 y 2 del artículo 27 de la LORCPM.

TERCERO.- De conformidad con lo determinado en el artículo 62 del RLORCPM, el plazo de duración de la presente investigación no podrá exceder de 180 días, que en caso de considerarlo pertinente, esta Autoridad podrá prorrogarla hasta por el plazo de 180 días adicionales.

- xiv. El escrito presentado por la señora BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA, el 18 de agosto de 2021, signado con número de ID. 204528, mediante el cual solicitó la imposición de medidas preventivas en contra del operador económico HERNÁN POLANCO ENDARA; así también, interpuso recurso de reposición en contra de la resolución de 6 de agosto de 2021.
- xv. La providencia de 23 de agosto de 2021, la INICPD realizó el análisis de admisibilidad del recurso de reposición interpuesto por la denunciante, además despachó la solicitud de medidas preventivas.
- xvi. El Oficio N.º STHV-DMGT-2021-3199-O, presentado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de agosto de 2021, signado con número de ID. 204565, en el cual señalo que la información solicitada mediante cuestionario II, estaba siendo tramitada internamente en las dependencias de dicha institución.
- xvii. El escrito presentado por la denunciante, el 26 de agosto de 2021, signado con número de ID. 205570, en el cual solicitó copia certificada del escrito de explicaciones de los operadores económicos denunciados.
- xviii. El extracto no confidencial de la información remitida por el SRI, signado con número de ID. 206355.
- xix. La providencia de 15 de septiembre de 2021, con la cual la Intendencia agregó los escritos y oficios de los operadores económicos, así como el extracto no confidencial referido *ut supra*.
- xx. El escrito presentado por la señora BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA, el 19 de octubre de 2021, signado con número de ID. 210808, en el cual solicitó copias certificadas del expediente, en adición, realizó varias solicitudes para que se realicen requerimientos de información.
- xxi. La providencia de 20 de octubre de 2021, la INICPD agregó el escrito referido *ut supra*, así como realizó requerimientos de información al operador económico CESAR HENAN POLANCO ENDARA y al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- xxii. Los cuestionarios III, IV y V, signado con números de ID. 211553, 211554 y 213898, respectivamente, elaborados por la Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, en los cuales se solicita información relacionada con las conductas investigadas, así como información económica para la determinación del mercado relevante.
- xxiii. El escrito presentado por el operador económico CESAR POLANCO ENDARA, el 8 de noviembre de 2021, signado con número de ID. 214352, en el cual remitió la información solicitada respecto del proyecto "Valle Encantado II".

- xxiv. La providencia de 10 de noviembre de 2021, la Intendencia agregó y despachó los cuestionarios referidos *ut supra*; así también, solicitó información al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- xxv. El Oficio N.º STHV-DMGT-2021-4590-O y anexos, presentado por el ingeniero Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, el 23 de noviembre de 2021, signado con número de ID. 216557, mediante el cual remitió la información requerida a través del cuestionario II.
- xxvi. La providencia de 26 de noviembre de 2021, la Intendencia agregó el oficio referido *ut supra*, y realizó un requerimiento de información a la denunciante, respecto del proyecto Valle Encantado II.
- xxvii. El escrito presentado por el abogado Arody Perdomo Fernández en calidad de procurador judicial de la compañía OLX CLASIFICADOS ECUADOR CIA. LTDA., el 26 de noviembre de 2021, signado con número de ID. 217085, mediante el cual remitió la información requerida a través de cuestionario III.
- xxviii. El escrito presentado por la señora Cristina Peña Padilla en calidad de Gerente General y Representante Legal del operador económico BROLOG CÍA. LTDA., con nombre comercial PLUSVALÍA, el 29 de noviembre de 2021, signado con número de ID. 217316, a través del cual remitió la información solicitada mediante el cuestionario III.
- xxix. El escrito presentado por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC), el 1 de diciembre de 2021, signado con número de ID. 217732, mediante el cual remitió la información requerida a través del cuestionario V.
- xxx. El cuestionario N.º VI elaborado por la Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, signado con número de ID. 218728, a través del cual solicitó el listado de clientes y facturas del proyecto habitacional “Valle Encantado II”.
- xxxi. La providencia de 9 de diciembre de 2021, la Intendencia agregó los escritos referidos *ut supra*, así como corrió traslado con el cuestionario VI al operador CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA.
- xxxii. El escrito presentado por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC), el 16 de diciembre de 2021, signado con número de ID. 219931, a través del cual remitió el extracto no confidencial de la información requerida en el cuestionario V.
- xxxiii. El escrito presentado por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC), el 16 de diciembre de 2021, signado con número de ID. 219932, mediante el cual remitió los certificados del proyecto “Valle Encantado II”.
- xxxiv. La providencia de 20 de diciembre de 2021, la Intendencia agregó los escritos referidos *ut supra*.



- xxxv. El escrito presentado por la denunciante, el 30 de diciembre de 2021, signado con número de ID. 221669, a través del cual solicitó copias certificadas del expediente.
- xxxvi. El escrito presentado por el señor CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA, el 03 de enero de 2022, signado con número de ID. 221813, mediante el cual remitió la información requerida a través del cuestionario VI.
- xxxvii. Los cuestionarios N.º VII y VIII, elaborados por la Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, signados con ID 222414 y 222696 respectivamente.
- xxxviii. La providencia de 12 de enero de 2022, la INICPD agregó los escritos referidos *ut supra*, así como corrió traslado los cuestionarios VII y VIII.
- xxxix. La providencia de 17 de enero de 2022, la Intendencia requirió información al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
 - xl. El escrito presentado por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA el 20 de enero de 2022, signado con número de ID. 223980, mediante el cual remitió la información solicitada a través de cuestionario VIII.
 - xli. El escrito del operador económico ADVISORY ASESORES CIA. LTDA., el 27 de enero de 2022, signado con número de ID. 225832, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario VII.
 - xlii. El escrito del operador económico BETTY ENID ANDRANGO USHÑA el 28 de enero de 2022, signado con número de ID. 225950, mediante el cual solicitó la ampliación de investigación, la adopción de medidas preventivas y copias del expediente.
 - xliii. El oficio Nro. STHV-2022-0073-O presentado por el MUNICIPIO DE QUITO el 1 de febrero de 2022, signado con número de ID. 226253, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario IV.
 - xliv. La providencia de 2 de febrero de 2022, mediante la cual la Intendencia agregó los escritos de los operadores económicos y despachó las solicitudes realizadas por la señora Betty Andrango.
 - xlv. La resolución de 2 de febrero de 2022, mediante la cual la Intendencia resolvió prorrogar la duración de la investigación por un plazo máximo de 180 días adicionales.
 - xlvi. El extracto no confidencial de la información remitida por el operador Cesar Hernán Polanco Endara (CONSTRUCTORES EC), respecto al Cuestionario VI, signado con número de ID. 227358.
 - xlvii. La providencia de 17 de febrero de 2022, mediante el cual la Intendencia agregó el extracto referido *ut supra* y requirió por primera y segunda ocasión, información respecto del Cuestionario VII a otros operadores económicos.



- xlvi. El oficio N°. STHV-2022-0073-O y anexos, presentado por el, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio Metropolitano De Quito, el 4 de marzo de 2022, signado con número de ID. 229502, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario IV.
- xlix. La providencia de 15 de marzo de 2022, mediante la cual la Intendencia agregó el oficio referido *ut supra* y requirió por segunda y tercera ocasión, información respecto del Cuestionario VII a otros operadores económicos.
- l. El extracto no confidencial de la información remitida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio Metropolitano De Quito, signado con número de ID. 231031.
 - li. El escrito del operador económico RE/MAX ABILITY, el 21 de marzo de 2022, signado con número de ID. 231093, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario VII.
 - lii. El oficio N°. STHV-2022-0455-O y anexos, presentado por el, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio Metropolitano De Quito, el 22 de marzo de 2022, signado con número de ID. 231138, a través del cual entregó la información que se le requirió mediante providencia de 17 de enero de 2022.
 - liii. La providencia de 28 de marzo de 2022, mediante el cual la Intendencia agregó los escritos y el extracto referidos *ut supra*.
 - liv. El escrito del operador económico ICONICA INMOBILIARIA, el 07 de abril de 2022, signado con número de ID. 232918, a través del cual indicó no poder contestar la información que requirió esta Intendencia debido a que en sus actividades comerciales no se encuentra el corretaje de terrenos.
 - lv. La providencia de 21 de abril de 2022, mediante el cual la Intendencia agregó el escrito *ut supra*.
 - lvi. El escrito del operador económico BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA el 26 de abril de 2022, signado con número de ID. 225735, mediante el cual solicitó aclaración de ciertos puntos, que se oficie a la Fiscalía con el expediente y copias certificadas del expediente.
 - lvii. La providencia de 29 de abril de 2022, mediante la cual la Intendencia agregó el escrito y despachó las solicitudes realizadas por la señora Betty Andrango.
 - lviii. Los cuestionarios IX, X y XI, signados con números de ID. 239218, anexos 442252, 442253, 442254 respectivamente, elaborados por la Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, con los cuales se solicitó información relacionada con las conductas investigadas, al Municipio de Quito, a potenciales consumidores y al investigado, el operador Cesar Polanco (CONSTRUCTORES EC).



- lix. La providencia de 13 de junio de 2022, mediante la cual la Intendencia, agregó los cuestionarios referidos *ut supra*, corrió traslado de los mismos y requirió información al SENADI.
- lx. El escrito del operador económico José Luis Zavala Yánez con nombre comercial COFIZA, el 24 de junio de 2022, signado con número de ID. 241019, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario X.
- lxi. El escrito del operador económico Roberto Carlos Avilés Cárdenas con nombre comercial EL COLIBRI, el 27 de junio de 2022, signado con número de ID. 241045, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario X.
- lxii. El escrito del operador económico DOWP ADVISORY ASESORES CIA. LTDA., el 27 de junio de 2022, signado con número de ID. 241046, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario X.
- lxiii. El escrito del operador económico GONZALO LEÓN SERRANO CONSTRUCTORES S.A., el 28 de junio de 2022, signado con número de ID. 241182, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario X.
- lxiv. La providencia de 28 de junio de 2022, a través de la cual la INICPD, agregó y despacho los escritos referidos *ut supra*.
- lxv. El escrito presentado por el operador económico CESAR HERNAN POLANCO ENDARA con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, el 28 de junio de 2022, signado con número de ID. 241274, a través del cual remitió la información solicitada mediante cuestionario XI.
- lxvi. El escrito presentado por el operador económico GONZALO FERNANDO VELÁSTEGUI MORALES, el 28 de junio de 2022, signado con número de ID. 241275, mediante el cual entregó la información requerida a través de cuestionario X.
- lxvii. El escrito presentado por el operador económico ALVAREZCONST S.A., el 29 de junio de 2022, signado con número de ID. 241375, a través del cual remitió la información solicitada mediante cuestionario X.
- lxviii. El escrito presentado por el operador económico COMPAÑÍA SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS CA SEMAICA, el 29 de junio de 2022, signado con número de ID. 241365, mediante el cual entregó la información requerida a través de cuestionario X.
- lxix. El escrito presentado por el operador económico DOWP ADVISORY ASESORES CIA. LTDA., el 30 de junio de 2022, signado con número de ID. 241432, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario X.
- lxx. El escrito presentado por el operador económico GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A., el 30 de junio de 2022, signado con número de ID. 241456, mediante el cual entregó la información requerida a través de cuestionario X.



- lxxi. El escrito presentado por el operador económico MARGOTH ELIZABETH TORRES MORAN, el 30 de junio de 2022, signado con número de ID. 241466, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario X.
- lxxii. El escrito presentado por el licenciado José Luis Zavala Yáñez con nombre comercial COFIZA, el 30 de junio de 2022, signado con número de ID. 241471, mediante el cual entrego la información requerida a través de cuestionario X.
- lxxiii. El escrito y anexos presentado por el señor ingeniero Roberto Carlos Avilés Cárdenas con nombre comercial EL COLIBRI, el 30 de junio de 2022, signado con número de ID. 241484, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario X.
- lxxiv. El Oficio N°. GADDMQ-AZVCH-2022-2382-O presentado por el MUNICIPIO DE QUITO, el 4 de julio de 2022, signado con número de ID. 241691, mediante el cual entrego la información requerida a través de cuestionario IX.
- lxxv. El escrito presentado por el operador económico CANEYBI CORP S.A., el 4 de julio de 2022, signado con número de ID. 241749, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario X.
- lxxvi. El escrito y anexos presentado por el operador económico INYCOFYI INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A., el 5 de julio de 2022, signado con número de ID. 241838, mediante el cual entrego la información requerida a través de cuestionario X.
- lxxvii. El Oficio N°. GADDMQ-AZVCH-2022-2382-O presentado por el MUNICIPIO DE QUITO, el 6 de julio de 2022, signado con número de ID. 241985, a través del cual remitió la información requerida mediante cuestionario IX.
- lxxviii. La providencia de 7 de julio de 2022, mediante el cual la Intendencia agregó los escritos referidos *ut supra* y clasificó la información conforme corresponda.
- lxxix. La providencia de 11 de julio de 2022, a través del cual la Intendencia requirió información al operador económico CESAR HERNAN POLANCO ENDARA.
- lxxx. El escrito y anexos presentado por el señor Fernando Javier Correa Sevilla en calidad de representante legal del operador económico CA SEMAICA, el 11 de julio de 2022, signado con número 242296.
- lxxxii. El escrito y anexos presentado por el señor Luis Patricio Álvarez Bravo en calidad de representante legal del operador económico ALVAREZCONST S.A., el 14 de julio de 2022, signado con número de ID. 244698.
- lxxxiii. El oficio N°. SENADI-DA-2022-0170-OF presentado por la abogada María Jose Bucheli Silva en calidad de Delegada de la Dirección de Gestión Institucional de la SERVICIO NACIONAL DE DERECHOS INTELECTUALES, el 15 de julio de 2022, signado con número de ID. 244848.



- lxxxiii. El oficio N°. SENADI-DA-2022-0169-OF presentado por la abogada María Jose Bucheli Silva en calidad de Delegada de la Dirección de Gestión Institucional de la SERVICIO NACIONAL DE DERECHOS INTELECTUALES, el 15 de julio de 2022, signado con número de ID. 244849.
- lxxxiv. El escrito presentado por la señora Betty Enid Andrango Ushiña, el 21 de julio de 2022, signado con número de ID. 245371, mediante el cual, remitió observaciones respecto del expediente.
- lxxxv. El escrito presentado por el operador económico CESAR HERNAN POLANCO ENDARA con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, el 25 de julio de 2022, signado con número de ID. 245565, mediante el cual, remitió los contratos respecto de la relación comercial.
- lxxxvi. La providencia de 27 de julio de 2022, a través del cual la Intendencia agregó los escritos referidos *ut supra*.
- lxxxvii. El Informe de Resultados No. SCPM-INICPD-DNICPD-008-2022, suscrito el 28 de julio de 2022, emitido por la Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, signado con número de ID. 245960.
- lxxxviii. La providencia de 01 de agosto de 2022, a través de la cual la Intendencia agregó el informe referido *ut supra*.
- lxxxix. El escrito presentado por la señora Betty Enid Andrango Ushiña, el 02 de agosto de 2022, signado con número de ID. 246291, mediante el cual, remitió observaciones respecto del expediente.
- xc. La providencia de xxx de agosto de 2022, a través de la cual, la Intendencia atendió el escrito referido *ut supra*.

SEGUNDO.- COMPETENCIA

2.1. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución en el artículo 1, incisos 1 y 2, consagra:

El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución...

El artículo 52 establece:

Las personas tienen derecho 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. La ley establecerá los mecanismos de control de calidad y vulneración de estos derechos, la reparación e indemnización por deficiencias, daños o mala calidad de bienes y servicios...

La Constitución de la República del Ecuador, en el título IV “Participación y Organización del Poder”; Capítulo Quinto “Función de Transparencia y Control Social”, sección cuarta “Superintendencias”, artículo 213, inciso primero, se determina:

Art. 213.- Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley...

El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece:

“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

En el artículo 283 inciso 1 establece:

El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende 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 artículo 313 ibídem, estatuye:

El Estado se reserva el derecho de administrar, regular, controlar y gestionar los sectores estratégicos, de conformidad con los principios de sostenibilidad ambiental, precaución, prevención y eficiencia. Los sectores estratégicos, de decisión y control exclusivo del Estado, son aquellos que por su trascendencia y magnitud tienen decisiva influencia económica, social, política o ambiental. Y deberán orientarse al pleno desarrollo de los derechos y al interés social. Se consideran sectores estratégicos la energía en todas sus formas, las telecomunicaciones, los recursos naturales no renovables, el transporte y la refinación de hidrocarburos, la biodiversidad y el patrimonio genético, el espectro radioeléctricos, el agua, y los demás que determine la ley.

En el artículo 335 se establece:

El Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, simulación, intermediación especulativa de los bienes y servicios, así como toda forma de perjuicio a los derechos económicos y a los bienes públicos y colectivos. “El Estado definirá una política de precios orientada a proteger la producción nacional, establecerá los mecanismos de sanción para evitar cualquier práctica de monopolio y oligopolio privados, o de abuso de posición de dominio en el mercado y otras prácticas de competencia desleal



2.2. Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (en adelante LORCPM)

El artículo 1 de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (en adelante LORCPM) dispone:

“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 primer inciso del artículo 2 de la misma norma establece:

Art. 2.- **Ámbito.**- 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.

La presente ley incluye la regulación de las distorsiones de mercado originadas en restricciones geográficas y logísticas, así como también aquellas que resultan de las asimetrías productivas entre los operadores económicos.

El primer inciso señalado en el artículo 3 de la LORCPM correspondiente al Principio de Primacía de la realidad dispone:

Art. 3.- **Primacía de la realidad.**- Para la aplicación de esta Ley la autoridad administrativa determinará la naturaleza de las conductas investigadas, atendiendo a su realidad y efecto económico. La forma de los actos jurídicos utilizados por los operadores económicos no enerva el análisis que la autoridad efectúe sobre la verdadera naturaleza de las conductas subyacentes a dichos actos.

La costumbre o la costumbre mercantil no podrán ser invocadas o aplicadas para exonerar o eximir las conductas contrarias a esta Ley o la responsabilidad del operador económico.

Así también, lo dispuesto en el artículo 4 de la LORCPM determina:

Art. 4.- **Lineamientos para la regulación y principios para la aplicación.**- En concordancia con la Constitución de la República y el ordenamiento jurídico vigente, los siguientes lineamientos se aplicarán para la regulación y formulación de política pública en la materia de esta Ley:

1. El reconocimiento del ser humano como sujeto y fin del sistema económico.



2. La defensa del interés general de la sociedad, que prevalece sobre el interés particular.
5. El derecho a desarrollar actividades económicas y la libre concurrencia de los operadores económicos al mercado.
6. El establecimiento de un marco normativo que permita el ejercicio del derecho a desarrollar actividades económicas, en un sistema de libre concurrencia.
10. La necesidad de contar con mercados transparentes y eficientes. (...)

En adición, el artículo 5 de la LORCPM precisa:

Art. 5.- Mercado relevante.- A efecto de aplicar esta Ley la Superintendencia de Control del Poder de Mercado determinará para cada caso el mercado relevante. Para ello, considerará, al menos, el mercado del producto o servicio, el mercado geográfico y las características relevantes de los grupos específicos de vendedores y compradores que participan en dicho mercado.

El mercado del producto o servicio comprende, al menos, el bien o servicio materia de la conducta investigada y sus sustitutos. Para el análisis de sustitución, la Superintendencia de Control del Poder de Mercado evaluará, entre otros factores, las preferencias de los clientes o consumidores; las características, usos y precios de los posibles sustitutos; los costos de la sustitución; así como las posibilidades tecnológicas y el tiempo requerido para la sustitución.

El mercado geográfico comprende el conjunto de zonas geográficas donde están ubicadas las fuentes alternativas de aprovisionamiento del producto relevante. Para determinar las alternativas de aprovisionamiento, la Superintendencia de Control del Poder de Mercado evaluará, entre otros factores, los costos de transporte, las modalidades de venta y las barreras al comercio existentes.

La determinación del mercado relevante considerará las características particulares de los vendedores y compradores que participan en dicho mercado. Los competidores de un mercado relevante deberán ser equiparables, para lo cual se considerará las características de la superficie de venta, el conjunto de bienes que se oferta, el tipo de intermediación y la diferenciación con otros canales de distribución o venta del mismo producto.

El artículo 25 de la LORCPM determina:

Se considera desleal a todo hecho, acto o práctica contrarios a los usos o costumbres honestos en el desarrollo de actividades económicas, incluyendo aquellas conductas realizadas en o a través de la actividad publicitaria. La expresión actividades económicas se entenderá en sentido amplio, que abarque actividades de comercio, profesionales, de servicio y otras.

Para la definición de usos honestos se estará a los criterios del comercio nacional; no obstante, cuando se trate de actos o prácticas realizados en el contexto de operaciones internacionales, o que tengan puntos de conexión con más de un país, se atenderá a los criterios que sobre usos honestos prevalezcan en el comercio internacional.

La determinación de la existencia de una práctica desleal no requiere acreditar conciencia o voluntad sobre su realización sino que se asume como cuasidelito de conformidad con el Código Civil.



Tampoco será necesario acreditar que dicho acto genere un daño efectivo en perjuicio de otro concurrente, los consumidores o el orden público económico, bastando constatar que la generación de dicho daño sea potencial, de acuerdo a lo establecido en esta Ley.

Las sanciones impuestas a los infractores de la presente ley no obstan el derecho de los particulares de demandar la indemnización de daños y perjuicios que corresponda de conformidad con las normas del derecho común, así como la imposición de sanciones de índole penal, en caso de constituir delitos.

Se aplicará las sanciones previstas en esta ley, siempre que la práctica no esté tipificada como infracción administrativa con una sanción mayor en otra norma legal, sin perjuicio de otras medidas que se puedan tomar para prevenir o impedir que las prácticas afecten a la competencia.

La protesta social legítima, en el ámbito exclusivo de esta Ley, no será, en ningún caso considerada como boicot.

El artículo 26 de la mencionada norma legal establece:

Quedan prohibidos y serán sancionados en los términos de la presente Ley, los hechos, actos o prácticas desleales, cualquiera sea la forma que adopten y cualquiera sea la actividad económica en que se manifiesten, cuando impidan, restrinjan, falseen o distorsionen la competencia, atenten contra la eficiencia económica, o el bienestar general o los derechos de los consumidores o usuarios.

Los asuntos en que se discutan cuestiones relativas a la propiedad intelectual entre pares, públicos o privados, sin que exista afectación al interés general o al bienestar de los consumidores, serán conocidos y resueltos por la autoridad nacional competente en la materia (...)."

Los numerales 1 y 2 del artículo 27 *ibídem*, tipifican que:

Entre otras, se consideran prácticas desleales, las siguientes:

1.- Actos de confusión.-Se considera desleal toda conducta que tenga por objeto o como efecto, real o potencial, crear confusión con la actividad, las prestaciones, los productos o el establecimiento ajenos.

En particular, se reputa desleal el empleo o imitación de signos distintivos ajenos, así como el empleo de etiquetas, envases, recipientes u otros medios de identificación que en el mercado se asocien a un tercero.

2.- Actos de engaño.- Se considera desleal toda conducta que tenga por objeto o como efecto, real o potencial, inducir a error al público, inclusive por omisión, sobre la naturaleza, modo de fabricación o distribución, características, aptitud para el uso, calidad y cantidad, precio, condiciones de venta, procedencia geográfica y en general, las ventajas, los atributos, beneficios o condiciones que corresponden a los productos, servicios, establecimientos o transacciones que el operador económico que desarrolla tales actos pone a disposición en el mercado; o, inducir a error sobre los atributos que posee dicho operador, incluido todo aquello que representa su actividad empresarial.

Configura acto de engaño la difusión en la publicidad de afirmaciones sobre productos o servicios que no fuesen veraces y exactos. La carga de acreditar la veracidad y exactitud de las afirmaciones



en la publicidad corresponde a quien las haya comunicado en su calidad de anunciante. En particular, para la difusión de cualquier mensaje referido a características comprobables de un producto o servicio anunciado, el anunciante debe contar con las pruebas que sustenten la veracidad de dicho mensaje (...)

La Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, en el numeral 2 del artículo 38, dispone: *"La Superintendencia de Control del Poder de Mercado, a través de sus órganos, ejercerá las siguientes atribuciones: (...) 2. Sustanciar los procedimientos en sede administrativa para la imposición de medidas y sanciones por incumplimiento de esta Ley"*.

La Intendencia Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, emite la presente resolución, en virtud de las facultades contenidas en los artículos 57 y 58 de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (en adelante LORCPM), las cuales determinan que:

Art. 57.- Archivo de la denuncia.- Si el órgano de sustanciación considera satisfactorias las explicaciones del denunciado, o si concluida la investigación no existiere mérito para la prosecución de la instrucción del procedimiento, mediante resolución motivada ordenará el archivo de la denuncia.

Art. 58.- Término de excepciones.- Concluida la investigación, de haber mérito para proseguir el procedimiento, el órgano de sustanciación ordenará se notifique con la denuncia y formulación de cargos al denunciado, a fin de que la conteste y deduzca excepciones en el término de quince días. Si el denunciado no contestare la denuncia en el término previsto en este artículo, el procedimiento continuará en rebeldía. Durante el procedimiento el denunciado tendrá derecho a acceder y solicitar copias de todas las actuaciones del expediente.

2.3. Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (en adelante RLORCPM)

El artículo 4 del Reglamento de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado establece:

Art. 4.- Criterio general de evaluación.- La Superintendencia de Control del Poder de Mercado, para determinar el carácter restrictivo de las conductas y actuaciones de los operadores económicos, analizará su comportamiento caso por caso, evaluando si tales conductas y actuaciones, tienen por objeto o efecto, actual o potencialmente, impedir, restringir, falsear o distorsionar la competencia, o atentar contra la eficiencia económica, el bienestar general o los derechos de los consumidores o usuarios.

En concordancia con los artículos 63 y 67 del RLORCPM establecen:

Art. 63.- Resolución de archivo de la denuncia.- Cuando, de los hechos investigados, no existiere mérito para la prosecución de la instrucción del procedimiento, o las explicaciones presentadas por los denunciados sean satisfactorias, el órgano de investigación, mediante resolución motivada que será notificada al o los denunciados, ordenará el archivo de la denuncia.

Art. 67.- Informe de resultados de la etapa de investigación.- Concluido el plazo de duración de la investigación, el órgano de investigación emitirá un informe sobre los resultados de la investigación realizada. En su informe propondrá, de ser el caso, las medidas correctivas y sanciones que a su

criterio se deberían imponer.

2.4. Instructivo de Gestión Procesal de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado (SCPM)

En este orden de ideas, el artículo 11 del Instructivo de Gestión Procesal Administrativa de la SCPM, determina:

Art. 11.- ARCHIVO POR FALTA DE CARGOS.- Recibido el informe de resultados el Intendente en el término de diez (10) días, lo analizará y en caso que dicho informe de resultados concluya que no se ha determinado infracciones anticompetitivas, mediante resolución motivada dispondrá el archivo del caso.

Con base en las normas legales señaladas esta Autoridad tiene la competencia para emitir la presente resolución.

TERCERO.- VALIDEZ PROCESAL

En la tramitación del presente expediente, esta Autoridad no ha omitido solemnidad sustancial alguna que pueda viciar la causa, por lo que se declara su validez.

CUARTO.- DETERMINACIÓN PRECISA DE LAS PARTES PROCESALES

En calidad de denunciante la señora BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA con número de cédula 1500967771.

En calidad de denunciado el operador CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC); con número de RUC 1714005525001. De acuerdo con el Servicio de Rentas Internas (SRI), su actividad económica principal consiste en la “Intermediación en la Compra, Venta y Alquiler de Bienes Inmuebles a Cambio de una retribución o por Contrato”, inició sus actividades el 21 de junio de 2001 y habría realizado su actividad el 10 de agosto de 2020.

QUINTO.- LA CONDUCTA OBJETO DE INVESTIGACIÓN, LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES O SERVICIOS QUE ESTARÍAN SIENDO OBJETO DE LA CONDUCTA, LOS BIENES O SERVICIOS SIMILARES PRESUNTAMENTE AFECTADOS, LA DURACIÓN DE LAS CONDUCTAS - MERCADO RELEVANTE

5.1 LAS CONDUCTAS OBJETO DE INVESTIGACIÓN

Conforme la Resolución de Inicio de Investigación, dictada por esta Intendencia en el expediente SCPM-IGT-INICPD-010-2021, las conductas objeto de la presente investigación se encuentran contenidas en los numerales 1 y 2 del artículo 27 de la LORCPM.

Los hechos investigados por actos de confusión tendrían relación con la utilización del nombre comercial del operador CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., por parte del operador económico CESAR HERNAN POLANCO ENDARA, en la factura y el contrato que se genera por la contratación de sus servicios, lo cual podría causar confusión en los consumidores respecto del origen

empresarial de dicho servicio.

Por otra parte, los hechos que derivarían en actos de engaño se darían por una diferencia entre la publicidad realizada en la red social “Facebook” y el objeto del contrato suscrito entre dicho operador y la señora Betty Enid Andrango Ushiña, así como la oferta de lotes de terreno en un bien inmueble indiviso, siendo que, debido a la indivisión del bien solamente podría transferir derechos y acciones, lo cual, presuntamente induciría a error a los consumidores respecto a lo que realmente los consumidores estarían adquiriendo y la forma de adquisición de dichos bienes inmuebles.

5.2 LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES O SERVICIOS QUE ESTARÍAN SIENDO OBJETO DE LA CONDUCTA-MERCADO RELEVANTE

Con base en el Informe de Resultados elaborado por la DNICPD, esta Intendencia identifica como el producto objeto de la presente investigación a los terrenos urbanizados o fraccionados, que por su naturaleza, pueden ser definidos de la siguiente manera:

LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público, que deberán cumplir con ciertas dimensiones y condiciones de edificabilidad establecidas por la zonificación del sector para la implantación de construcciones.¹

Los terrenos urbanizados o fraccionados que se comercializan en el Distrito Metropolitano de Quito surgen de un proceso de subdivisión, mediante el que el Municipio autoriza los proyectos de fraccionamiento del suelo, en los términos establecidos en el artículo 1842 del Código para el Distrito Metropolitano de Quito.

En este orden de ideas, de acuerdo con el Informe de Resultados de la Dirección, esta Intendencia considera pertinente destacar las siguientes características del producto objeto de investigación:

- Los terrenos urbanizados cuentan con condiciones para la edificabilidad.
- Poseen acceso a servicios básicos, como: alumbrado público, agua potable, drenaje, entre los principales.

De tal manera, que la determinación del mercado del producto se centrará en la comercialización de terrenos urbanizados o fraccionados. De igual forma, como lo señaló el Informe de Resultados, los hechos denunciados, conforme consta en la Resolución de Inicio de Investigación del 6 de agosto de 2021, se originaron en la comercialización de terrenos urbanizados en el sector de Alangasí, por lo que, correspondería analizar la incidencia de la ubicación en la demanda de estos bienes.

Además, la Dirección destacó los siguientes aspectos:

(...), el principal uso de los terrenos urbanizados en el corto o mediano plazo es el residencial², lo cual

¹ Yepes Albuja, Sebastián Fernando. "Proyecto Técnico." Estudio de Factibilidad para la Creación de una Inmobiliaria y/o Constructora, que otorgue financiamiento directo o indirecto para vivienda en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha. Quito: Universidad San Francisco de Quito, 14 de mayo de 2019.

² grupoorbe. <https://blog.grupoorve.mx/>. s.f. <https://blog.grupoorve.mx/que-son-los-lotes-urbanizados> (último acceso: 03

los diferencia de los terrenos denominados “de tierra virgen” que carecen de cualquier tipo de servicio, y son más considerados como una inversión a largo plazo.

Además, otra característica de los terrenos urbanizados en su ubicación, ya que los mismos pueden localizarse en las zonas urbanas de las ciudades o en zonas conurbadas, en virtud de lo cual, *a priori*, existiría un limitante en cuanto a la sustitución con terrenos rurales.

Respecto al precio por metro cuadrado de los terrenos urbanizados, en el caso particular de Alangasí, la DNICPD identificó un precio promedio por metro cuadrado de \$110,00, valor cercano al precio promedio de las parroquias de Amaguaña (\$114,37) y Llano Chico (\$115,49). Por otro lado, el precio por metro cuadrado en Alangasí se aleja de los precios promedio de parroquias como Cumbayá, Puenbo o Nayón, como se hace notar en la Imagen 1.

Imagen 1. Precio promedio por m2, parroquias Distrito Metropolitano de Quito



PARROQUIA	PRECIO PROMEDIO POR M2
ALANGASI	110,82
LA MERCED	55,95
CONOCOTO	124,30
GUANGOPOLO	43,48
AMAGUAÑA	114,37
TUMBACO	187,89
CUMBAYA	302,03
ZAMBIZA	105,08
PUEMBO	259,75
NAYON	218,31
LLANO CHICO	115,49

Fuente: Portal Inmobiliario *Properati*.

Elaboración: Intendencia Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.

En este sentido, en función de los hechos denunciados en este expediente, esta Intendencia concuerda con la delimitación de producto objeto de investigación establecida por la DNICPD en su Informe de Resultados, esto es, los terrenos urbanizados o fraccionados.

5.3 BIENES O SERVICIOS SIMILARES PRESUNTAMENTE AFECTADOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la LORCPM, que exige lo siguiente:

Art. 5.- Mercado relevante.- A efecto de aplicar esta Ley la Superintendencia de Control del Poder de Mercado determinará para cada caso el mercado relevante. Para ello, considerará, al menos, el mercado del producto o servicio, el mercado geográfico y las características relevantes de los grupos específicos de vendedores y compradores que participan en dicho mercado.

de agosto de 2021).



El mercado del producto o servicio comprende, al menos, **el bien o servicio materia de la conducta investigada y sus sustitutos**. Para el análisis de sustitución, la Superintendencia de Control del Poder de Mercado evaluará, entre otros factores, las preferencias de los clientes o consumidores; las características, usos y precios de los posibles sustitutos; los costos de la sustitución; así como las posibilidades tecnológicas y el tiempo requerido para la sustitución. (Énfasis añadido)

El Informe de Resultados presentado por la Dirección desarrolló los análisis de sustitución de la demanda y de la oferta con la finalidad de identificar los productos y operadores respectivamente, que pueden ser considerados como sustitutos en el mercado del producto de los terrenos urbanizados o fraccionados, en los términos detallados a continuación:

Análisis de Sustitución de la Demanda

Para el análisis de la sustitución de la demanda, la Dirección aplicó las herramientas establecidas en la Resolución No. 011 de la Junta de Regulación de la LORCPM, en este sentido, mediante la aplicación del artículo 16 de la referida resolución, solicitó criterios y opiniones a operadores económicos que ofertan el producto objeto de investigación acerca de las posibilidades de sustitución, así como los factores que influyen en la demanda de los terrenos urbanizados.

En este mismo sentido, mediante la aplicación del artículo 10 de la Resolución No. 011, la DNICPD determinó la relación existente entre los precios de los terrenos localizados en parroquias urbanas y aquellos localizados en las parroquias rurales, como se expone a continuación:

En este orden de ideas, esta Dirección consideró pertinente en el presente caso analizar los criterios y opiniones de otros operadores económicos que ofertan el producto o servicio materia de análisis, conforme lo establecido en el artículo 16 de la Resolución N°011:

Artículo 16. Opiniones de clientes y competidores en cuanto a sustitución.- Con el objetivo de sustentar y validar los resultados alcanzados por las pruebas de sustitución de la oferta y demanda, se deberá solicitar documentalmente criterios y opiniones a consumidores y usuarios representativos, **así como a operadores económicos que ofertan el producto o servicio materia de análisis**. (Énfasis añadido)

En este sentido, con base en respuestas proporcionadas por operadores económicos³ en el mercado de la comercialización de bienes inmuebles, esta Dirección obtuvo la siguiente información:

Respecto a los factores que influyen en la adquisición de terrenos urbanizados, los operadores económicos consultados destacaron los siguientes:

- Ubicación.
- Que tengan acometidas de servicio básicos como agua potable y luz.
- Factibilidad de servicios básicos, (certificación de los prestadores del servicio de que se puede instalar el servicio).
- Alcantarillado operativo tanto de aguas blancas como negras.

³ Información proporcionada por operadores económicos mediante respuestas al cuestionario VII.

Con relación a la sustitución entre los terrenos sin urbanizar y los terrenos urbanizados, a criterio de los operadores económicos consultados, estos terrenos no deberían ser considerados como sustitutos, “debido a la falta de servicio y promoción de la precariedad”, de un terreno sin urbanizar respecto de un terreno urbanizado; además, según lo manifestado por los operadores consultados “No se podrían considerar como remplazos debido a que la urbanización es un respaldo en temas de seguridad y plusvalía.”; es decir, **a diferencia de los terrenos rurales, los terrenos urbanizados brindarían mayor seguridad a los compradores y generaría una mayor plusvalía, por lo que, a criterio de esta Dirección, estos factores limitarían la sustitución entre estos tipos de terrenos.** (Énfasis añadido)

A este respecto, la DNICPD, mediante la aplicación de la Prueba de Correlación, contemplada en el artículo 10 de la Resolución No. 011 de la Junta de Regulación de la LORCPM, identificó que los precios de los terrenos localizados en parroquias rurales con aquellos localizados en parroquias urbanas no presentan una relación significativa para ser considerados como sustitutos, pues, la prueba en referencia establece lo siguiente en cuanto a su interpretación:

Artículo 10. Prueba de correlación de precios.- Esta prueba se fundamenta en el hecho de que **cuando dos o más bienes pertenecen al mismo mercado, sus precios tienden a variar en el mismo sentido a través del tiempo.**

Para una adecuada implementación de esta prueba se sugiere la utilización de medidas tales como la correlación de precios, y/o la correlación de primeras diferencias de logaritmo de precios. **Si el valor de estas medidas es estadísticamente igual o superior a 0,80, se tiene evidencia a favor de un grado de sustitución entre los bienes;** en sentido opuesto, si el valor de estas medidas es inferior estadísticamente a 0,8, se tiene evidencia en contra de dicha hipótesis. (Énfasis añadido)

En este sentido, a continuación se expone los resultados obtenidos por la DNICPD:

Tabla 1. Resultados de la Prueba de Correlación de Precios

	Parroquia Urbana	Parroquia Rural
Parroquia Urbana	1	
Parroquia Rural	0,1	1

Fuente: Series mensuales de precio por metro cuadrado reportado por portales inmobiliarios, mediante respuestas al cuestionario III.

Elaboración: Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.

Para la realización de la Prueba de Correlación, esta Dirección utilizó los precios por metro cuadrado de las parroquias urbanas y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, reportadas por portales inmobiliarios, durante el período 2017-2021. De igual manera, los precios utilizados fueron deflactados por el Índice de Precios al Consumidor, y se trabajó con el logaritmo de los mismos, de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 011.

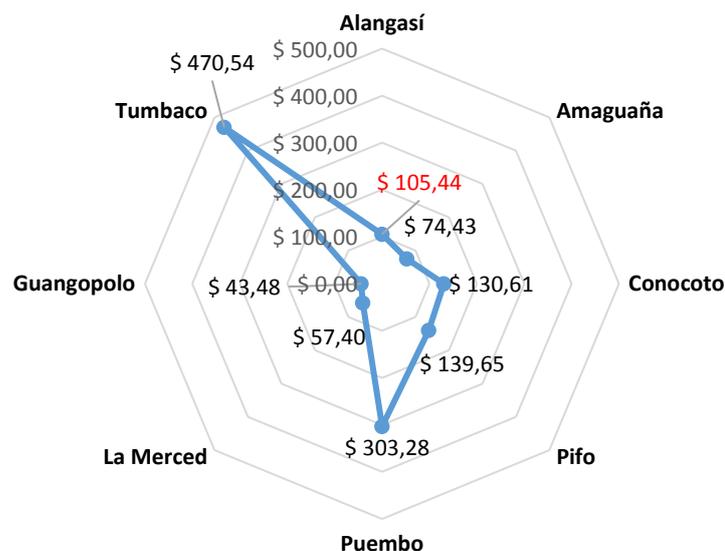
Ahora bien, respecto a la sustitución de los terrenos urbanizados localizados en la parroquia Alangasí con terrenos localizados en otras parroquias del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de cuestionarios a operadores económicos en el sector, la Dirección conoció lo siguiente:



Conocoto, Puenbo y Pifo pueden ser sustituidos por encontrarse relativamente cerca de la parroquia de Alangasí y por su desarrollo urbano que da las condiciones de implantación urbana con todos los servicios básico. ⁴

Con estos antecedentes, y debido a que se identificó a la ubicación como un factor importante en la adquisición de un terreno, esta Dirección comparó los precios por metro cuadrado de las parroquias cercanas a Alangasí, de la siguiente manera:

Gráfico 1. Precio por metro cuadrado en la parroquia de Alangasí y las parroquias cercanas (2021)



Fuente: Información proporcionada por operadores económicos mediante respuestas al cuestionario III, solicitado dentro del expediente SCOM-IGT-INICP-010-2021.

Elaboración: Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.

Del gráfico 1, se aprecia que al año 2021 el metro cuadrado en la parroquia de Alangasí se ubicó en \$105,44, en este sentido, los precios por metro cuadrado de las parroquias de Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto son similares al precio promedio en la parroquia de Alangasí.

Por otro lado, en el caso de las parroquias Pifo, Puenbo y Tumbaco sus precios superan en más del 50% el precio promedio en la parroquia de Alangasí. Asimismo, estas parroquias se localizan a una mayor distancia.

En tal virtud, con base en la información disponible en el presente caso de investigación, esta Dirección determinó que desde el punto de vista de la demanda, los terrenos urbanizados no son sustitutos de terrenos rurales o sin urbanizar, debido a que entre los factores que determinan la demanda de este producto se encuentran la factibilidad de acceso a servicios básicos, los cuales no están disponibles en los terrenos rurales. Además, conforme la aplicación de la Prueba de Sustitución de la Oferta, realizada por la DNICPD, **no se aprecia una relación significativa entre los precios de los terrenos**

⁴ Información proporcionada mediante respuestas al cuestionario VII, solicitado dentro del presente expediente.

localizados en parroquias urbanas y aquellos localizados en zonas urbanas, dado que el coeficiente de correlación entre sus precios por metro cuadrado fue de 0,10, lo cual no sería suficiente para ser considerados como sustitutos (0,80).

Asimismo, la DNICPD conoció que la ubicación sería otro factor a tomar en cuenta por parte de las personas interesadas en adquirir un terreno urbanizado, en este sentido, esta Dirección consideró como posibles sustitutos a las parroquias que se encuentren cercanas a la parroquia de Alangasí. Ahora bien, conforme lo establece el artículo 5 de la LORCPM, la sustitución de la demanda deberá evaluar si los sustitutos presentan características, usos y precios semejantes al objeto de investigación, en tal virtud, **esta Dirección consideró como sustitutos a los terrenos urbanizados localizados en Alangasí y en las parroquias más cercanas y que no presenten una diferencia significativa en el precio por metro cuadrado, estas son: Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto.** (Énfasis añadido)

Por lo tanto, con base en los criterios contenidos en el Informe de Resultados, esta Intendencia considera que, desde el punto de vista de la demanda los terrenos urbanizados no se comportan como sustitutos de los terrenos localizados en zonas rurales, en lo principal, por la diferencia en las condiciones de habitabilidad entre estos terrenos, asimismo, por la baja correlación entre los precios de los terrenos localizados en las parroquias urbanas con aquellos localizados en parroquias rurales.

Por otro lado, con base en el análisis técnico expuesto, esta Intendencia tiene en cuenta que la ubicación y el precio son factores determinantes en la demanda de este bien, por lo que, establece que los terrenos urbanizados o fraccionados localizados en las parroquias de Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto podrían actuar como sustitutos de los terrenos urbanizados localizados en la parroquia de Alangasí.

Análisis Sustitución de la Oferta y Competencia Potencial:

Conforme lo establecido en la Resolución No. 011 de la Junta de Regulación de la LORCPM, que estatuye lo siguiente:

Artículo 11. Definición.- El análisis de sustitución de la oferta implica determinar todos aquellos bienes ofertados por operadores económicos, denominados potenciales competidores, quienes ante incrementos en el precio del producto o servicio materia de análisis, podrían fabricarlo y comercializarlo en un período de tiempo tal que no suponga ajustes significativos de activos materiales e inmateriales, y sin incurrir en costos o riesgos adicionales excesivos. (...)

Es importante señalar que, conforme consideró la Dirección, en la presente investigación corresponde analizar las posibilidades de sustitución de la oferta en la actividad de la “Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato”; específicamente, se enfocará en la actividad de intermediación en la venta de terrenos en la zona de Alangasí, y las parroquias consideradas como sustitutos desde el punto de vista de la demanda.

En este sentido, el Informe de Resultados de la DNICPD analizó los parámetros establecidos por la Prueba de Sustitución de la Oferta (SSS), contemplada en el artículo 12 de la resolución antes referida, con la finalidad de identificar las posibilidades de sustitución desde la oferta en este mercado, como se resume a continuación:



a) Los potenciales competidores deben poseer los activos tanto materiales como inmateriales para trasladar su producción de un bien o servicio determinado a otros, en caso de no poseer alguno, debe ser capaz de adquirirlo sin la necesidad de incurrir en costos que sean irrecuperables.

Con base en el análisis de los activos requeridos en la actividad de los potenciales competidores, así como los utilizados en la industria analizada “actividad de intermediación en la venta de terrenos en la zona de Alangasí, y las parroquias consideradas como sustitutos desde el punto de vista de la demanda”; la Dirección consideró lo siguiente:

Al respecto, conforme el detalle de los activos utilizados por los operadores considerados como potenciales competidores, esta Dirección considera que los agentes inmobiliarios contarían con el principal activo requerido en la actividad de intermediación de compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, que es el personal capacitado en ventas, pues sería a través de ellos que se alcanzaría el principal objetivo de esta actividad. En este sentido, con relación a los operadores en la actividad de la Construcción, esta Dirección considera que obtener personal con este tipo de cualificación, podría tomar más tiempo y recursos a la empresa.

Por otro lado, en el caso de los agentes inmobiliarios, para participar en el mercado objeto de investigación necesitarían adquirir ciertos activos como maquinaria pesada para obras.

Además, para participar de manera efectiva en el mercado relevante, tanto los operadores en el sector de la construcción como los agentes inmobiliarios, deben contar con una autorización para subdivisiones otorgada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que debido a que implica la realización de varios trámites, como el análisis del cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigentes, incluyendo las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Subdivisión, a criterio de esta Dirección, podrían demorar más tiempo el ingreso al mercado para un potencial entrante que no cuente con un terreno con estas características. Por lo tanto, respecto de los activos requeridos necesarios para que se realice una sustitución de la oferta en este sector, esta Dirección considera



	<p>que tanto los agentes inmobiliarios como las empresas en el sector de la construcción no cuentan al momento con activos necesarios para el desenvolvimiento de la actividad, lo cual podría demorar el proceso de ingreso al mercado y en consecuencia disminuir las probabilidades de sustitución en este mercado.</p> <p>Respecto de los activos requeridos necesarios para que se realice una sustitución de la oferta en este sector, esta Intendencia considera que tanto los agentes inmobiliarios como las empresas en el sector de la construcción no cuentan al momento con activos necesarios para el desenvolvimiento de la actividad, lo cual podría demorar el proceso de ingreso al mercado y en consecuencia disminuir las probabilidades de sustitución en este mercado.</p>
<p>b) Los potenciales competidores deben tener la oportunidad de acceder a sistemas logísticos y canales de distribución adecuados para la comercialización del producto o servicio materia de análisis.</p>	<p>Respecto con el sistema logístico con el que debería contar un potencial entrante al mercado, la DNICPD destacó lo siguiente:</p> <p>En este sentido, a criterio de esta Dirección, tanto los operadores económicos en calidad de agentes inmobiliarios o que se encuentran en la actividad de construcción, estarían en la capacidad de acoplar su sistema logístico al de los operadores dedicados a la actividad de “Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato”, sin embargo, esta Dirección identificó como punto crítico la obtención de un terreno con los permisos respectivos en Alangasí o en las parroquias consideradas como sustitutas, pues como se expuso en el literal a), el proceso de subdivisiones de terreno, al requerir el análisis de varios factores como el cumplimiento de normativa metropolitana y nacional, podrían demorar el ingreso al mercado por parte de los potenciales competidores.</p> <p>Con relación a los procesos que comprende el sistema logístico de la actividad objeto de análisis, esta Intendencia coincide con la DNICPD, al considerar que la disponibilidad de</p>



	<p>un terreno con los permisos necesarios para comercializar terrenos fraccionados podría demorar la entrada de nuevos competidores al mercado y por lo tanto disminuir las probabilidades de sustitución de la oferta en este mercado.</p>
<p>c) Los potenciales competidores no deben incurrir en costos hundidos significativos al momento de trasladar su producción o prestación de servicios.</p>	<p>Con relación a la existencia de costos hundidos, la DNICPD concluyó lo siguiente:</p> <p>Al respecto, en el caso de las empresas en el sector de la construcción, los costos hundidos en el que deberían incurrir sería la obtención de un terreno localizado en la parroquia de Alangasí o en las parroquias sustitutas, al igual que la capacitación del personal en ventas, los dos procesos que requieren de inversión y tiempo, y que en caso de una paralización de actividades resultarían difíciles de recuperar.</p> <p>Con relación a los agentes inmobiliarios, en caso de una eventual entrada al mercado, estos operadores deberían adquirir un terreno y maquinaria pesada para obras.</p> <p>En tal virtud, esta Dirección identifica que un potencial entrante al mercado debería incurrir en costos hundidos significativos, lo cual podría afectar los niveles de rentabilidad de la empresa así como retrasar el procesos de entrada al mercado, lo que, desde el punto de vista de la Dirección, disminuiría las probabilidad de sustitución de la oferta en este mercado al no alcanzar las condiciones de rapidez y rentabilidad.</p>
<p>d) Cualquier barrera de entrada debe ser superada en un período razonablemente corto de tiempo y sin que esto conlleve altos costos operacionales.</p>	<p>Las barreras de entrada identificadas en este sector por la DNICPD son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Altos costos de inversión.• Alto riesgo de no comercialización.• Mercado débil post-pandemia.• Poca o nada cultura inmobiliaria en el país.• Competencia amplia



	<p>Del análisis de las barreras de entrada identificadas en el sector, a criterio de esta Dirección, las mismas podrían desincentivar la entrada de nuevos competidores ya que afectaría de manera directa los niveles de rentabilidad de la empresa. Además, esta Dirección considera como una barrera adicional de entrada a este mercado, la obtención de un terreno y la obtención de los permisos para comercializar terrenos fraccionados ya que ambos procesos tomarían tiempo para un potencial entrante y limitaría su entrada al mercado de manera eficaz.</p> <p>En este contexto, la Dirección identifica barreras de entrada en este mercado que podrían limitar las probabilidades de una sustitución de la oferta.</p>
<p>e) Los potenciales competidores deben poseer los incentivos económicos necesarios para producir el producto o prestar los servicios materia de análisis.</p>	<p>Para el análisis de los incentivos económicos que tendrían los potenciales competidores, la DNICPD analizó tanto los costos hundidos de los potenciales competidores así como los márgenes de utilidad de su actividad económica actual respecto a la que se podría obtener en la actividad económica analizada, en este sentido, concluyó lo siguiente:</p> <p>(...) a criterio de esta Dirección, los costos hundidos identificados en este mercado, actuarían como una barrera de entrada para los potenciales competidores, afectando los niveles de rentabilidad que podrían obtener los operadores económicos.</p> <p>En este contexto, una posible sustitución de la oferta no alcanzaría la condición de rentabilidad, y en consecuencia disminuirían las posibilidades de que efectivamente se realice la entrada de nuevos competidores al sector.</p>



<p>f) Los potenciales competidores deben poseer capacidad instalada inutilizada que puede ser puesta en marcha sin incurrir en costos significativos.</p>	<p>Para el análisis de la capacidad instalada que poseerían los potenciales competidores, la DNICPD, realizó la siguiente puntualización:</p> <p>(...) esta Dirección limita la posibilidad de una entrada efectiva al mercado a los operadores económicos considerados como potenciales competidores que al momento de la determinación de este mercado no cuenta con terrenos urbanizados disponibles para la venta.</p>
<p>g) Los consumidores deben percibir a los bienes o servicios de los potenciales competidores como sustitutos válidos del producto o servicio material de análisis.</p>	<p>Respecto de este punto, la DNICPD “no existiría algún tipo de restricción relacionada a la aceptación de nuevos proyectos ofertados por nuevos operadores económicos, siempre y cuando se localicen en la zona de Alangasí o sus parroquias consideradas como sustitutas.”</p>

Fuente: Informe de resultados de la DNICPD
Elaboración: DNICPD

En este orden de ideas, la Dirección concluyó lo siguiente respecto a la factibilidad de una sustitución de la oferta en este mercado:

A la luz del análisis de los parámetros establecidos por la Prueba de Sustitución de la Oferta o SSS (por sus siglas en inglés), esta Dirección considera que en el presente mercado se identifican barreras de entrada que podrían limitar la sustitución de la oferta en este sector, las mismas que están relacionadas con la necesidad de adquirir ciertos activos como terrenos y maquinaria pesada que podría afectar tanto la rapidez de un desplazamiento hacia el sector, la eficacia de la sustitución, así como los niveles de rentabilidad de un potencial entrante.

En este contexto, esta Dirección considera que la ampliación del presente mercado relevante a los operadores económicos localizados en los sectores de construcción o agencias inmobiliarias no sería pertinente.

En tal sentido, de la aplicación de la Prueba de Sustitución de la Oferta que consta en el Informe de Resultados, se desprende que la sustitución de la oferta en este mercado no alcanzaría las condiciones de eficacia y rentabilidad para que se realice una efectiva sustitución de la oferta en este mercado. Lo cual se explicaría, en lo principal, por la existencia de barreras de entrada, necesidad de activos materiales y los niveles de rentabilidad de un potencial entrante.

Por lo que, esta Intendencia considera que, no se cumplirían los parámetros de sustitución de la oferta, principalmente, debido a que los potenciales competidores para ingresar a esta actividad necesitarían de maquinaria especializada y enfrentar a barreras de entrada importantes, que demorarían el ingreso de competidores potenciales, lo que impediría una sustitución efectiva en este mercado relevante.

Mercado Geográfico

Con relación al mercado geográfico, la Resolución N° 011, establece que “para la determinación del mercado geográfico de un producto se puede utilizar herramientas de demanda como la correlación de precios, en la que se considere zonas geográficas, en lugar de productos o servicios”.

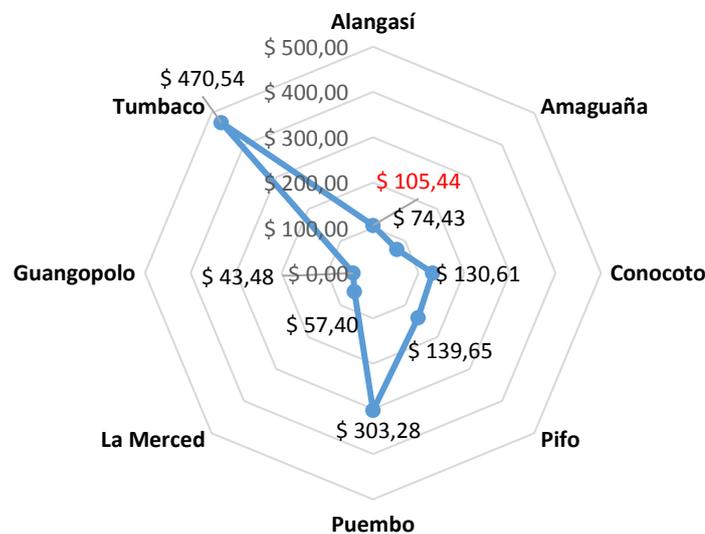
En este sentido, la DNICPD aplicó la Prueba de Isócronos, alcanzando los siguientes resultados:

Artículo 23. Prueba de los Isócronos.- Esta prueba consiste en evaluar la similitud en los costos que perciben los consumidores o usuarios de zonas geográficas asociados a la compra del producto o servicio materia de análisis. Si dichos costo son similares entre zonas diferentes, existe evidencia a favor de que ellas pueden incluirse dentro de un mismo mercado geográfico.

En este orden de ideas, con base en información de los precios por metro cuadrado de los terrenos comercializados en las parroquias aledañas a Alangasí, se identificaron aquellas zonas con precios similares, y en concordancia con lo establecido por la prueba de isócronos, se determinó el ámbito de competencia de este mercado.

En este sentido, a continuación se exponen los precios de la parroquia Alangasí y sus parroquias aledañas:

Gráfico (...) Precio por metro cuadrado en la parroquia de Alangasí y las parroquias cercanas (2021)



Fuente: Información proporcionada por operadores económicos mediante respuestas al cuestionario III, solicitado dentro del expediente SCPM-IGT-INICPD-010-2021.

Por lo tanto, como se desprende del gráfico 2, los precios por metro cuadrado de los terrenos localizados en las parroquias de Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto son similares al precio promedio en la parroquia de Alangasí, por lo que resulta plausible que los consumidores consideren a estos territorios como sustitutos ya que no implicarían un elevado costo de sustitución, al contrario de lo que sucedería con parroquias como Pifo, Puembo, y Tumbaco, que además de encontrarse más distantes de Alangasí presenta precios superiores en casi el 50%.

En tal virtud, esta Dirección considera como el ámbito geográfico de competencia de este mercado a nivel local, compuesto por las parroquias de Alangasí, Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto.

En este sentido, conforme el análisis que obra del Informe de Resultados, esta Intendencia acoge los planteamientos realizados y considera que el mercado geográfico de la presente investigación se delimita a nivel local⁵, por cuanto, de la prueba isócronos, se determinaron las zonas con precios similares y cercanas a Alangasí, siendo estas: Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto.

5.4 DURACIÓN DE LA CONDUCTA O MARCO TEMPORAL

De conformidad con el artículo 14 de la Resolución N°11 que señala lo siguiente:

Marco Temporal y marco estacional.- Al momento de delimitar el mercado de producto o servicio, se debe considerar, además de la sustitución de la demanda y de la oferta, otros aspectos como la temporalidad y la estacionalidad bajo los cuales funciona el mercado.

El Informe de Resultados N° SCPM-INICPD-DNICPD-008-2022 estableció el mercado temporal de la presente investigación, en los siguientes términos:

Con relación al mercado temporal, el mismo se determinó en función de la temporalidad en que las presuntas prácticas desleales se habrían suscitado.

En este sentido, con relación a los actos de engaño originados por la diferencia en la publicidad expuesta por el operador económico y el objeto del contrato, esta Dirección, en primer lugar, consultó al operador económico denunciado la temporalidad en la que la publicidad presuntamente infractora (Ver Ilustración N° 1) habría sido expuesta al público.

Ilustración (...) Publicidad Valle Encantado II



Fuente: Información proporcionada mediante la denuncia presentada por la Señora Betty Enid Andrango Ushiña, ingresado a la Secretaria General de la SCPM mediante ID. 196092.

⁵ Conforme el artículo 16 la Resolución No. 012 de la Junta de Regulación de la LORCPM, un mercado tiene una cobertura geográfica local, cuando está compuesto por menos de tres provincias.



En este sentido, con base en información proporcionada por el operador económico Cesar Hernán Polanco Endara⁶, denunciado en el presente expediente, se conoció que la publicidad objeto de análisis estaría expuesta hasta la actualidad, como se puede ver en la siguiente tabla.

Tabla. Detalle del Período y Medios de la Publicidad Objeto de Análisis Medio	Detalle	Período
Redes Sociales	Facebook-Instagram	01/03/2021 – hasta la actualidad
Otros	Portales Inmobiliarios Plusvalía	01/07/2022 hasta 10/01/2022

Fuente: Información proporcionada por el operador económico Cesar Hernán Polanco Endara mediante respuestas al cuestionario VIII.

Elaboración: Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.

En segundo lugar, con la finalidad de identificar el inicio de la temporalidad de los actos de engaño, esta Dirección contrastó la información proporcionada por el operador económico investigado y otra información constante en el expediente, como la factura y el contrato de prestación de servicios presentados en la denuncia, los cuales tiene la fecha de 12 de marzo de 2020. En este sentido, a criterio de esta Dirección, la suscripción del contrato fue motivada por la existencia de una publicidad o promoción de la venta de terrenos, por lo que esta Dirección considerará a esta fecha como el inicio de las prácticas desleales de engaño investigadas en el presente expediente.

Con relación a los actos de confusión, presuntamente motivados por la diferencia en los nombres de los operadores económicos que otorgan la factura de prestación de servicios (CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A.) y los operadores a los que se les contrato el servicio, esta Dirección considera pertinente establecer como el inicio de la práctica a la fecha en la que el operador económico emitió dicha factura, esto es 12 de marzo de 2020, y debido a que no se cuenta con evidencia de la anulación de la misma, mantener la temporalidad de la presunta práctica hasta la actualidad.

En este orden de ideas, a continuación se resume el marco temporal de las prácticas desleales investigadas en este expediente:

Práctica Desleal	Fecha de Inicio	Fecha de Fin	Temporalidad
Actos de Engaño	12 de marzo de 2020	Actualidad (julio 2022)	3 años
Actos de Confusión	12 de marzo de 2020	Actualidad (julio 2022)	3 años

Fuente: Información proporcionada mediante respuesta al cuestionario VIII; Escrito de la denuncia ingresado mediante id. 196092.

Elaboración: Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.

Al respecto, del planteamiento realizado por la Dirección, esta Intendencia considera que, el período de duración de la conducta de engaño y confusión, estaría determinada desde el mes de marzo de 2020 hasta la actualidad.

⁶ Información proporcionada mediante respuestas al Cuestionario VIII.

Por otro lado, en relación a la estacionalidad, la Dirección señaló:

Ahora bien, respecto a la estacionalidad, esta Dirección identificó como una variable *proxy* al número de permisos de construcción mensuales otorgados a nivel nacional, en la medida en que esta variable sería un buen indicador de la demanda de bienes inmuebles, como terrenos, por parte de la población. En este sentido, a continuación se expone las tendencias de los permisos de construcción en los años 2018, 2019 y 2020:

Ilustración (...) Permisos de Construcción (2018-2020)



Fuente: Encuesta Nacional de Edificaciones (ENED-2020), INEC.

Elaboración: Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.

Como se desprende de la ilustración 2, la otorgación de permisos de construcción no refleja un factor estacional en el periodo de análisis⁷, al contrario, el número de permisos de construcción se ubican en un rango constante de 2000 a 2800 mensuales, por lo que a criterio de esta Dirección la estacionalidad no sería un factor determinante en la demanda de bienes inmuebles, en consecuencia, se recomienda el análisis de este mercado durante todos los meses del año.

En consecuencia, de la información analizada en relación a los permisos de construcción, la cantidad de permisos otorgados no respondería a un periodo en particular, por lo que, esta Intendencia concuerda con la Dirección, en que dentro de este mercado no influyen factores estacionales que deban ser tenidos en cuenta, por lo que, la comercialización de dichos bienes se realizaría durante todo el año.

5.5. ANÁLISIS DEL MERCADO RELEVANTE

Con relación al mercado relevante, el Informe de Resultados N° SCPM-INICPD-DNICPD-008-2022 determinó como el mercado relevante a los terrenos urbanizados comercializados en las parroquias Alangasí, Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto, las cuatro últimas circunscripciones

⁷ En el caso de año 2020, se destaca el descenso en los permisos de construcción otorgados, lo cual se explica por el brote por COVID-19, que afectó de manera importante al sector de comercialización de bienes inmuebles debido a la contracción en el consumo de las personas.

parroquiales por considerarse como sustitutas desde el punto de vista de la demanda, así como, por cumplir con el parámetro de la prueba de isócronos analizados en el mercado geográfico.

En adición, para el cálculo de las participaciones del mercado relevante, el Informe consideró:

Desde el punto de vista de la oferta, se considera plausible la entrada al mercado de las personas naturales o jurídicas que cuenten con propiedades con las respectivas autorizaciones de subdivisiones que les permita la comercialización de terrenos fraccionados, en las zonas consideradas como de influencia en este mercado relevante.

En este sentido, para analizar las participaciones de los operadores económicos que concurren a este mercado relevante, esta Dirección, en concordancia con el artículo 28 de la Resolución No. 011, que en su parte pertinente estatuye que:

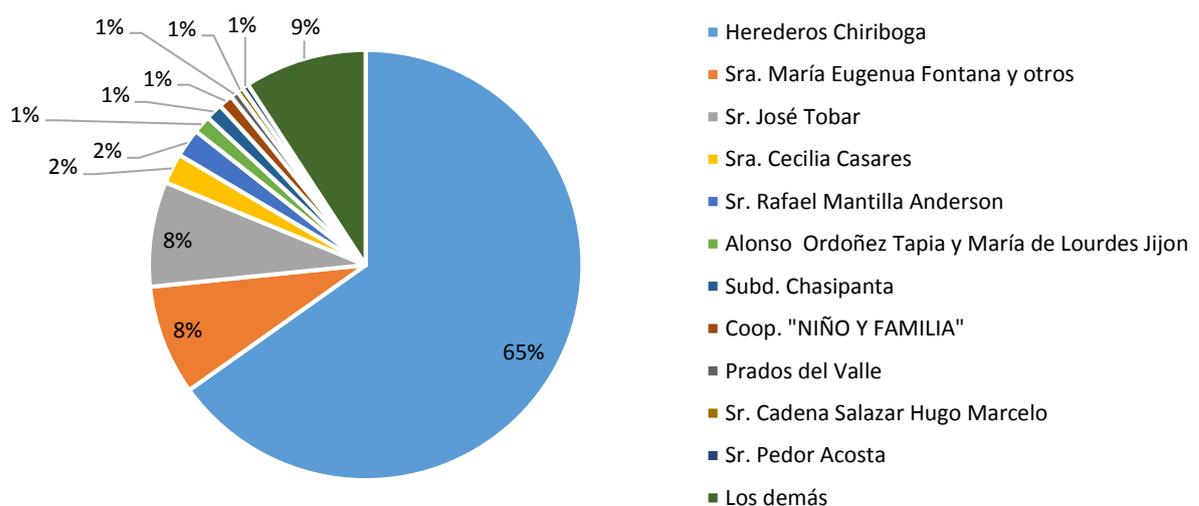
(...) Para calcular las cuotas de mercado se deberá utilizar datos relativos a una o más de las siguientes variables:

h. Otras que se considere pertinente y sean justificadas, atendiendo a la realidad del mercado relevante objeto de análisis.

Esta Dirección consideró pertinente la utilización de los datos relativos a los metros cuadrados de los proyectos inmobiliarios con permisos de fraccionamiento en el mercado geográfico determinado, dado que, a criterio de esta Dirección, el tamaño de los proyectos inmobiliarios constituirían un indicador de su capacidad de distorsionar el mercado mediante sus actuaciones. Además, en algunos casos, los proyectos aún no han sido comercializados, por lo que, la variable ventas no sería un indicador apropiado para determinar la influencia de los mismos en el mercado.

En este sentido, la Dirección presentó las participaciones de los operadores en este mercado, como se puede ver en el siguiente gráfico:

Gráfico 2. Participación Mercado Relevante



Fuente: Municipio de Quito, licencias de fraccionamiento de terrenos vigentes.

Elaboración: Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.



Al respecto, la Dirección realizó el siguiente análisis:

En este sentido, esta Dirección, mediante información proporcionada por el Municipio de Quito, identificó 76 operadores económicos en el mercado relevante, los mismos que representan a los propietarios de los terrenos autorizados para fraccionamiento en las zonas identificadas como sustitutas de la parroquia de Alangasí. En este sentido, como se observa en el Gráfico 3, Herederos Chiriboga representa una proporción significativa del mercado relevante con el 65% de participación, lo cual explica el alto nivel de concentración identificado en este mercado, con un Índice HHI de 4.389 puntos⁸.

En el caso del operador económico Cesar Hernán Polanco, con base en la superficie por metros cuadrados de los proyectos Valle Encantado I y II, se determinó una participación del operador económico del 0,38%, en tal virtud, esta Dirección considera que dada su mínima participación sus actuaciones en el mercado relevante no tendrían la capacidad de afectar al régimen de competencia. No obstante, a continuación la Dirección analizará otros factores considerados en la determinación del falseamiento de la competencia.

En este sentido, esta Intendencia concuerda con los planteamientos realizados por la DNICPD y considera que dentro del mercado relevante, actúan alrededor de 76 operadores económicos, que comercializarían terrenos autorizados para fraccionamiento en las zonas identificadas como sustitutas de la parroquia de Alangasí, en este sentido, el líder del mercado sería; Herederos Chiriboga que representa una proporción significativa del mercado relevante con el 65%.

Por otro lado, el operador económico denunciado Cesar Hernán Polanco, se identificó que su participación en el mercado relevante sería de 0,38%. Esto quiere decir, que debido a su mínima participación, las actuaciones del denunciado no serían suficientes para afectar al régimen de competencia.

En línea con lo anterior, la Dirección presentó un análisis del falseamiento de la competencia en los siguientes términos:

Falseamiento de la Competencia:

El presente análisis tiene como objetivo identificar si el cometimiento de las prácticas desleales investigadas en este expediente afectó el comportamiento del mercado relevante determinado.

A tal efecto, la DNICPD centró el análisis del falseamiento de la competencia en el estudio de la naturaleza de la conducta, público objetivo y cuantificación de las afectaciones reales o potenciales

⁸ Al respecto, el índice de Herfindahl- Hirschman, varía entre 0 y 10.000, valores menores reflejan una distribución de las participaciones más equitativa, mientras que valores más altos reflejan que pocas empresas concentran mayores porcentajes de la industria, la autoridad de competencia de Estados Unidos clasifica las concentraciones de mercado de acuerdo al nivel del HHI, de la siguiente manera:

- $HHI < 1.000$, Mercado no concentrado.
- $< HHI < 1800$, Mercado moderadamente concentrado.
- $1800 < HHI$, Mercado altamente concentrado.

Fuente: Indicadores de Concentración: Una revisión del marco conceptual y la experiencia internacional, (Lima: Organismo Supervisor de Inversión Privada en Telecomunicaciones, 2007).



generadas por el cometimiento de las prácticas desleales investigadas; todo esto con la finalidad de evidenciar el posible falseamiento al régimen de competencia, conforme lo establece el artículo 78 de la LORCPM.

Para dicho análisis, la Dirección abordó la naturaleza de las conductas investigadas y la estructura de mercado, de la siguiente manera:

Naturaleza de la conducta:

El estudio de la naturaleza de la conducta busca identificar, si la o las conductas investigadas tienen la capacidad de atentar a la apertura de mercados, la igualdad de condiciones de los operadores o al principio de libre elección de los consumidores⁹.

En este sentido, conforme la resolución del 6 de agosto de 2021, en el presente caso se investigan actos de confusión y engaño, establecidos en los numerales 1 y 2 del artículo 27 de la LORCPM, presuntamente cometidos por el operador económico César Hernán Polanco Endara con nombre comercial CONSTRUCTORES EC.

Con relación a los actos de engaño, en palabras de Bercovitz (2011) “los actos de engaño perjudican a todos los que participan en el mercado, tanto a competidores como a consumidores, en la medida en que se provoca una decisión en la clientela basado no en las presentaciones que realmente ofrecen, sino en una presentación que induce a error”; en tal virtud, por la naturaleza de los actos de engaño, los componentes del régimen de competencia que se podría ver afectado es la libertad de elección de los consumidores, así como la igualdad de condiciones de los operadores que participan en el mercado; esta última, debido a que este tipo de actuaciones vulneran el principio de veracidad que ha de regir en las relaciones de mercado¹⁰.

Respecto de los actos de confusión, la realización de estas prácticas podría generar una desviación de las decisiones que realizan los consumidores, en tal virtud, al igual que los actos de engaño, el componente del régimen de competencia que se vería afectado es la libertad de elección de los consumidores, al respecto, la DNICPD considera relevante destacar la manifestado por Bercovitz (2011): ...se ha entendido tradicionalmente que el eje de la deslealtad de los actos de confusión no viene determinado tanto por la consideración de tal actuación como contraria a los intereses de los competidores (en la medida que se obtiene una ventaja competitiva mediante el empleo de elementos identificadores de otro operador económico) **sino por posibilitar que los consumidores se vean desviados en la adopción de sus decisiones económicas**, generando con ello ineficiencias de mercado que afectan a la propia institución de la competencia.

Ahora bien, conforme lo establece la doctrina, para que se configuren los actos de engaño, se ha de probar que los mismos han de ser susceptibles de alterar de manera real o potencial el comportamiento

⁹ Cerdá Martínez-Pujalde, Carmen. Últimas tendencias en la aplicación del artículo 3 de la LDC: especial. Autoridad de Competencia Española, s.f.

¹⁰ Bercovitz Rodríguez-Cano, Alberto. Comentarios a la Ley de Competencia Desleal. Navarra: Editorial Aranzadi S.A., 2011.



económico de sus destinatarios, en tal virtud, esta Dirección considera relevante el estudio de las características del presunto infractor, dado que, ciertas cualidades de la empresa podrían facilitar la consecución de los objetivos buscados mediante el cometimiento de una práctica desleal.

Por otro lado, respecto de los actos de confusión, las características del operador económico presunto infractor no son tan determinantes como las características del operador económico respecto del cual se crea confusión, pues este factor determinaría las posibilidades de que el infractor obtenga una ventaja competitiva en este mercado. En este sentido, el análisis del mercado relevante el que se desenvuelven estos operadores constituye un factor primordial para entender los riesgos reales y potenciales a la competencia del cometimiento de las prácticas desleales.

En este orden de ideas, a continuación se presenta un análisis de la estructura del mercado relevante investigado así como de la posición del operador presunto infractor, todo esto, con la finalidad de identificar, por un lado la existencia de puntos críticos en el mercado relevante que le hagan más vulnerable ante el cometimiento de prácticas desleales, y por otro lado, identificar la capacidad del operador económico investigado de afectar al régimen de competencia.

En este sentido, como se evidenció en el análisis del mercado relevante, existe una fuerte concentración en el sector analizado, lo cual puede ser explicado por la significativa participación del operador Herederos Chiriboga que poseería un terreno con una superficie que representa el 65% del mercado, en estas condiciones, la realización de prácticas desleales tendrían mayores posibilidades de afectar el régimen de competencia.

Con relación al operador económico **Censar Hernán Polanco Endara con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, su participación en el mercado relevante corresponde al 0,38%, con una superficie conjunta en los proyectos Valle Encantada I y Valle Encantado II de 8002,74 metros cuadrados.** De manera adicional, con base en información del Servicio de Rentas Internas, esta Dirección conoció que la persona natural **Cesar Hernán Polanco Endara inició sus actividades en 2001, y no está obligado a llevar contabilidad, en este sentido, constituye un operador pequeño, cuyos ingresos no superan los USD. 300.000,00 anuales.**

En este contexto, previo al análisis de la cuantificación de las afectaciones generadas por las prácticas desleales, esta Dirección **considera que, el operador económico con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, no refleja una participación significativa capaz de generar un falseamiento al régimen de competencia.** (Énfasis añadido)

Del análisis de la naturaleza de las conductas, esta Intendencia resalta que, el operador económico Censar Hernán Polanco Endara con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, mantiene una participación de 0,38% del mercado relevante determinado, por lo que, sus actuaciones no tienen la capacidad de alterar la estructura del mercado determinado en el presente expediente.

De manera seguida, el Informe de Resultados se refirió a las características del público afectado, conforme se detalla a continuación:

Público afectado:

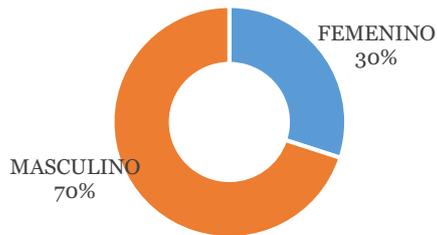
Con el objetivo de identificar la vulnerabilidad de los consumidores en este mercado relevante, en la presente sección se analiza el perfil del consumidor de las personas que han empezado el proceso de adquisición de un terreno en el proyecto valle Encantado II, el cual es objeto de análisis del presente

expediente.

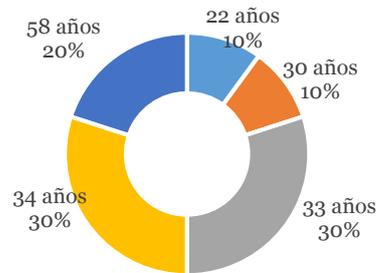
En este sentido, a continuación se expone las principales características del público objetivo:

Gráfico 3. Características del Público Objetivo

Género:

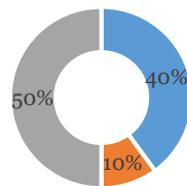


Edad:



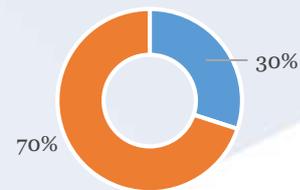
Estado Civil:

■ CASADO ■ DIVORCIADO ■ SOLTERO

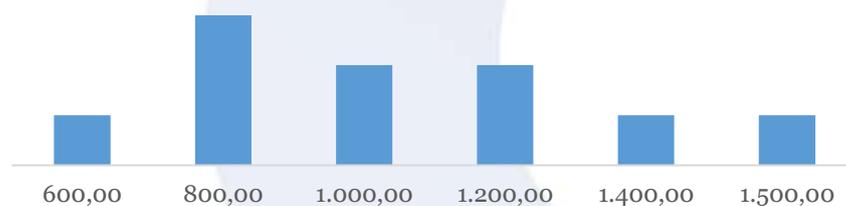


Nivel de estudios:

■ BACHILLERATO ■ SUPERIOR



Ingresos Mensuales:



Fuente: Información proporcionada por el operador económico Cesar Hernán Polanco Endara, mediante respuesta al cuestionario XI.

Elaboración: Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.

Con relación a las características del público objetivo, esta Dirección no identifica algún tipo de particularidad que evidencie vulnerabilidad de esta población, pues, conforme la información proporcionada en el gráfico 4, la mayoría de los consumidores presentan niveles de estudios superiores, lo cual denota un mayor acceso a información que puede ser utilizada para la toma de decisiones. En tal virtud, a criterio de esta Dirección, **el público objetivo al cuál se habría dirigido la práctica no presenta características de vulnerabilidad que contribuyan a la consecución de las prácticas desleales investigadas en este expediente.** (Énfasis añadido)

Con relación a una posible vulnerabilidad del público objetivo, de las características de la demanda, así como del tipo de consumidor, esta Intendencia considera que la mayoría de los consumidores presentan niveles de estudios superiores, lo cual denota mayor información para la toma de decisiones, por lo que, el público objetivo al cuál se habría dirigido la práctica, no mantiene características de vulnerabilidad en este mercado relevante.

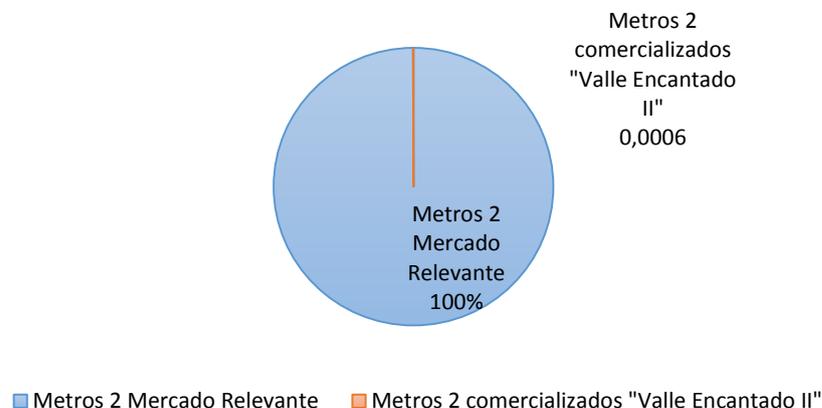
Finalmente, la Dirección analizó la cuantificación de las afectaciones realizadas por las conductas desleales investigadas, conforme lo siguiente:

Cuantificación de la afectación real o potencial de las prácticas desleales investigadas

Con la finalidad de cuantificar la afectación real o potencial generada por las prácticas desleales investigadas, estas son: actos de engaño y confusión, tipificadas en los numerales 1 y 2 del artículo 27 de la LORCPM, la DNICPD analizó el número de metros cuadrados comercializados por el proyecto presunto infractor “Valle Encantado II”; pues, mediante esta variable se podría identificar la capacidad real o potencial del operador económico de distorsionar el régimen de competencia.

En este sentido, se identificó las ventas realizadas de los terrenos que conforman el proyecto Valle Encantado II, en consecuencia, de la información proporcionada por el operador económico, se han comercializado 1200 metros cuadrados, lo que correspondería al 0,06% de la superficie del mercado relevante. Respecto del número de presuntos afectados, se identificó un total de 10 personas.

Gráfico 4. Participación metros cuadrados comercializados en el proyecto Valle Encantado II



Fuente: Información proporcionada mediante respuestas a los cuestionarios IX y XI, solicitados dentro del presente expediente.

Elaboración: Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales.

Por lo tanto, con base en las ventas alcanzadas del proyecto asociado a las prácticas desleales investigadas, esta Dirección considera que la magnitud de los supuestos daños causados no es suficiente para distorsionar el mercado relevante objeto de análisis.

Por último, respecto del alcance de las prácticas desleales, en concordancia con el análisis presentado por la Dirección, a criterio de esta Intendencia el alcance de las conductas desleales denunciadas

significaría al 0,06% de la superficie del mercado relevante, y del número de presuntos afectados, se identificó un total de 10 personas, por lo que, los supuestos daños no podrían ser suficientes para generar una distorsión en el mercado analizado.

En conclusión, del análisis económico del presente caso, esta Intendencia concluye que, los actos de engaño y confusión denunciados en contra del operador económico Censar Hernán Polanco Endara con nombre comercial CONSTRUCTORES EC no generaron un falseamiento al régimen de competencia dentro del mercado relevante determinado.

SEXTO.- ANÁLISIS JURÍDICO

Esta Intendencia considera necesario resumir los principales argumentos de la resolución de inicio de investigación, la resolución de prórroga de investigación y el criterio de la Dirección recogido en su Informe de Resultados, a fin de que esta Autoridad pueda formar su criterio y resolver conforme a derecho.

6.1. Resolución de inicio de la investigación

Mediante resolución de inicio de investigación de 6 de agosto de 2021, signada con número de ID. 203810, esta Intendencia respecto de los actos de confusión indicó:

Ahora bien, cabe indicar que los signos distintivos no se restringen únicamente a las marcas, pues la doctrina y la jurisprudencia internacional ha sido clara al indicar que existen otros tipos de signos distintivos como los nombres comerciales, lemas comerciales, marcas colectivas, marcas de certificación y denominaciones de origen.

En ese orden de ideas, si bien los signos distintivos se encuentran protegidos por el ordenamiento jurídico ecuatoriano siempre que estos se encuentren registrados ante la autoridad nacional competente, cabe indicar que existen signos distintivos que no necesariamente deben encontrarse registrados por un titular en el SENADI para su protección, como en el caso de los nombres comerciales.

Respecto de los nombres comerciales, el COESCCI determina que:

“Se entenderá por nombre comercial cualquier signo que sea apto para identificar a una persona o establecimiento mercantil en el ejercicio de su actividad económica y distinguirla de las demás que desarrollan actividades idénticas o similares.

Una persona o establecimiento mercantil podrá tener más de un nombre comercial. Pueden constituir nombre comercial, entre otros, una denominación social, razón social u otra designación inscrita en un registro de personas o sociedades mercantiles.

Los nombres comerciales son independientes de las denominaciones o razones sociales de las personas jurídicas, pudiendo ambas coexistir.”

En adición, el artículo 416 *ibídem*, establece que:



“El derecho exclusivo sobre un nombre comercial se adquirirá por su primer uso en el comercio, público, continuo, de buena fe y siempre que no vulnere derechos prioritarios debidamente constituidos en el país y terminará cuando cese el uso del nombre comercial o cesen las actividades de la persona o establecimiento comercial que lo usa.

El titular del nombre comercial podrá registrar ante la autoridad nacional competente en materia de derechos intelectuales, el registro tendrá carácter declarativo. **El derecho al uso exclusivo de un nombre comercial solamente se adquirirá en los términos previstos en el inciso anterior.**

En cualquier caso en que se alegue o se pretendiere reconocer el derecho exclusivo sobre un nombre comercial, se deberá probar su uso público, continuo y de buena fe, al menos dentro de los seis meses anteriores a dicha alegación o pretensión. La prueba del uso corresponderá al titular del nombre comercial. A los efectos previstos en este inciso, si el titular no fuere parte en el respectivo procedimiento, se le notificará de oficio.”

En ese sentido, conforme información constante en la página web del Servicio de Rentas Internas (SRI), el operador Cesar Hernán Polanco Endara tiene nombre comercial CONSTRUCTORES EC, siendo diferente al operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., de conformidad a lo detallado a continuación:

Imagen (...)

RUC 1714005525001	Razón social POLANCO ENDARA CESAR HERNAN		
Estado contribuyente en el RUC ACTIVO	Nombre comercial CONSTRUCTORES EC		
Actividad económica principal INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.			
Tipo contribuyente PERSONA NATURAL	Clase contribuyente OTROS	Obligado a llevar contabilidad NO	
Fecha inicio actividades 21/06/2001	Fecha actualización 10/08/2020	Fecha cese actividades	Fecha reinicio actividades 08/08/2012

Imagen (...)

RUC 1793019641001	Razón social CORPORACION CONSTRUCCOMMERCE S.A.		
Estado contribuyente en el RUC ACTIVO	Nombre comercial		
Representante legal Nombre: POLANCO ENDARA CESAR HERNAN POLANCO ENDARA CESAR HERNAN Cédula/RUC: 1714005525			
Actividad económica principal LIMPIEZA DE EXTERIORES DE EDIFICIOS CON VAPOR, CON CHORRO DE ARENA Y CON OTROS MEDIOS.			
Tipo contribuyente SOCIEDAD	Subtipo contribuyente BAJO CONTROL DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS		
Clase contribuyente OTROS	Obligado a llevar contabilidad SI		
Fecha inicio actividades 17/09/2019	Fecha actualización 12/02/2021	Fecha cese actividades	

FUENTE: SRI consultas: <https://srienlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/SriRucWeb/ConsultaRuc/Consultas/consultaRuc>



Ahora bien, conforme los elementos aportados por el denunciante, esta Intendencia observa que a la suscripción del “Contrato Único de Prestación de Servicios e Inscripción para la adquisición de bien inmueble o construcción, otorgado por CONSTRUCTORES EC” comparecen los señores Cesar Hernán Polanco Endara y la señora Betty Enid Andrango Ushiña, sin embargo, en el pie de firma aparece un sello con el nombre del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., conforme se detalla a continuación:

CONSTRUCTORES EC
Nº 000248915

CONTRATO ÚNICO DE PRESTACION DE SERVICIOS E INSCRIPCIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE BIEN INMUEBLE O CONSTRUCCIÓN, OTORGADO POR CONSTRUCTORES EC

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los 12 días del mes de 03 del año 2020 comparecen, de manera libre y voluntaria, a la suscripción del presente Contrato Único privado de inscripción, para adquisición de bien inmueble o construcción; por una parte, la Compañía Constructoras EC, con identificación tributaria Nº: 171400525001, representada por su Gerente General Ing. Cesar Polanco Endara a quien en adelante se le denominará LA PROMOTORA y por otra parte, por sus propios y personales derechos: Sr. Cesar Hernán Polanco Endara con C.C. 150078677 de estado civil SOLTERO, a quienes en adelante se le denominará como el CONTRATANTE(S). Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Quito, legalmente capaces y hábiles para contratar y obligarse en las calidades que comparecen, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES.
A) LA EMPRESA CONSTRUCTORES EC con la finalidad de dar cumplimiento a su objetivo social, tiene como uno de sus productos la prestación de servicios inmobiliarios, la construcción de bienes inmuebles al igual que la conformación de grupos de consumidores para la adquisición de bienes inmuebles dentro del sector inmobiliario, para la comercialización de sus proyectos inmobiliarios o de terrenos.
B) El (la) Sr. (a) ha manifestado su interés de construir un bien por medio de la PROMOTORA o adquirir un bien inmueble signado con el número 6 dentro del proyecto SUBVENCIONADO de la Compañía CONSTRUCTORES EC.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO Y PLAZO. - Con los antecedentes expuestos: LA PROMOTORA otorga al CONTRATANTE, mediante este instrumento legal, los servicios inmobiliarios y la inscripción para la adquisición de un bien inmueble. El CONTRATANTE, declara y acepta que el objeto del presente contrato, es la inscripción, misma que consiste en la prestación de los servicios inmobiliarios: servicios y gastos administrativos; servicios y gastos jurídicos; las visitas ilimitadas a todos los proyectos de la PROMOTORA presentes y futuros por un lapso de 1 año; el asesoramiento financiero para la obtención de créditos; (a) aplicar el diseño arquitectónico del bien inmueble; el asesoramiento jurídico para todo el proceso de adquisición del bien; la asesoría comercial para la obtención del bien inmueble que requiere el CONTRATANTE, y la entrega al CONTRATANTE de cualquier producto promocional a la suscripción del presente contrato.

CLÁUSULA TERCERA: PRECIO. - El (a) CONTRATANTE, cancela el valor equivalente a UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$1.000.000) a favor de la PROMOTORA, por concepto de INSCRIPCIÓN ÚNICA y servicios inmobiliarios, para la adquisición de un bien inmueble. El CONTRATANTE declara y acepta que el valor mencionado cubre estrictamente lo establecido en la cláusula segunda de este instrumento legal.

CLÁUSULA CUARTA: TERMINACIÓN. - Las partes acuerdan que el presente instrumento legal se entenderá por terminado cuando:
a) Se haya cumplido con el objeto del presente instrumento legal, es decir la entrega de los servicios establecidos en la cláusula segunda y el pago por los mismos establecidos en la cláusula que precede; b) Se haya cumplido el plazo establecido en la cláusula segunda del presente contrato; c) En el caso de que el CONTRATANTE se retire del proyecto inmobiliario (subvencionado) por cualquier causa y en cualquier momento, ya sea que lo comunique de forma verbal o escrita; d) El CONTRATANTE no haya presentado fórmula de pago, no haya iniciado el pago efectivo o incumpla con el pago para la adquisición del bien inmueble en un plazo mayor de 60 días plazo.

CLÁUSULA QUINTA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. - Las partes renuncian fuero y domicilio y acuerdan que cualquier controversia se solucionará y será resuelta mediante Mediación o Arbitraje en el Centro de Mediación "Fundación Martha Espino".

CLÁUSULA FINAL: ACEPTACIÓN Y SUSCRIPCIÓN. - El (a) CONTRATANTE declara haber leído en su totalidad el presente contrato, y acepta totalmente el contenido, por ser legal y estar celebrado en guarda y defensa de sus intereses en razón de lo cual y en señal de aceptación de las estipulaciones contenidas en este instrumento legal, suscriben:

Firma: Betty Enid Andrango Ushiña
www.construccionsec.com
ventas@construccionsec.com
Tel: (593 2) 514 9820

Dirección: Pasaje E-120-69 y Calle Bolivia (Miraflores)
Quito, Ecuador

De igual forma, esta Autoridad observa que en la factura generada por la celebración del contrato referido *ut supra*, aparece el nombre del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., conforme se detalla a continuación:

FACTURA
001-001 Nº 0000047

ALTA S.R.L. 1129772384
FECHA ALTA: 14.11.2019
DOL. CATECONEZARDO, MO

R.U.C.: 171400525001
COMUNICACIÓN Única Tributaria: Registro Patente 842-19-001
Código de Pago: Telef. 2014 84691 y Quito - 2019

Sr. Ing. Cesar Polanco Endara
R.U.C./C.I.: 150078677
Exposición: 03/03/2020
Lugar y Fecha: QUITO AL DE MARZO DE 2020

CANT	DESCRIPCIÓN	V UNIDAD	V TOTAL
1	Prestación de Servicios Inmobiliarios		1000000.00

TOTAL: 1000000.00

www.construccionsec.com
ventas@construccionsec.com
Tel: (593 2) 514 9820

Fuente: Escrito de denuncia



En ese sentido, esta Intendencia considera que utilizar diferentes nombres comerciales para la celebración de un mismo acto de comercio podría confundir a los consumidores respecto a la procedencia del servicio que ofrecen los operadores económicos, más aun cuando dichos operadores económicos tienen actividades económicas diferentes.

En tal virtud, esta Intendencia considera que existen indicios respecto del posible cometimiento de actos de confusión por parte del operador económico CÉSAR HERNÁN POLANCO ENDARA con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, al utilizar el nombre comercial del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., en la celebración de contratos y la facturación derivada de sus relaciones comerciales, lo cual podría generar en los consumidores confusión respecto del origen empresarial del servicio ofrecido por dicho operador.

Por otra parte, cabe indicar que, si bien el señor Cesar Hernán Polanco Endara es gerente general y representante legal del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., dicho operador no ha celebrado ningún acto de comercio con la denunciada, ni tampoco existe indicios de que haya autorizado la utilización de su nombre comercial al operador económico Cesar Hernán Polanco Endara (CONSTRUCTORES EC), por lo cual, esta dependencia considera que no existen indicios del cometimiento de los actos de confusión por parte del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A.

Por otro lado, respecto de los actos de engaño manifestó:

Ahora bien, en el caso concreto la denunciante manifestó que existirían actos de engaño en la publicidad realizada en la red social “Facebook” por el operador económico CESAR HERNAN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC), debido a que se ofertarían lotes de terreno a \$ 5.000 USD con una cuota de entrada de \$1.000 USD, sin embargo, en el contrato de adhesión no establecería lo referido en su publicidad, sino que serían por gastos administrativos.

Además, la señora Betty Andrango manifestó que existiría engaño sobre la real procedencia del servicio, pues en la celebración del contrato comparece el señor Cesar Hernán Polanco Endara (CONSTRUCTORES EC), sin embargo, en el sello de la firma del contrato, así como en la factura aparecería el nombre de CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A.

Finalmente, la denunciante manifestó que se induciría a error a los consumidores pues se ofertaría los lotes de terreno como cuerpo cierto, siendo que, en realidad solo se adquiriría derechos y acciones sobre el terreno.

Por otra parte, los denunciados manifestaron que su publicidad no es engañosa, debido a que lo que se ofrece son terrenos desde \$5.000 USD, con una entrada de \$1.000 USD, además que la denunciante comprobó la existencia de los terrenos mediante documentación y una visita que brindó el asesor comercial.

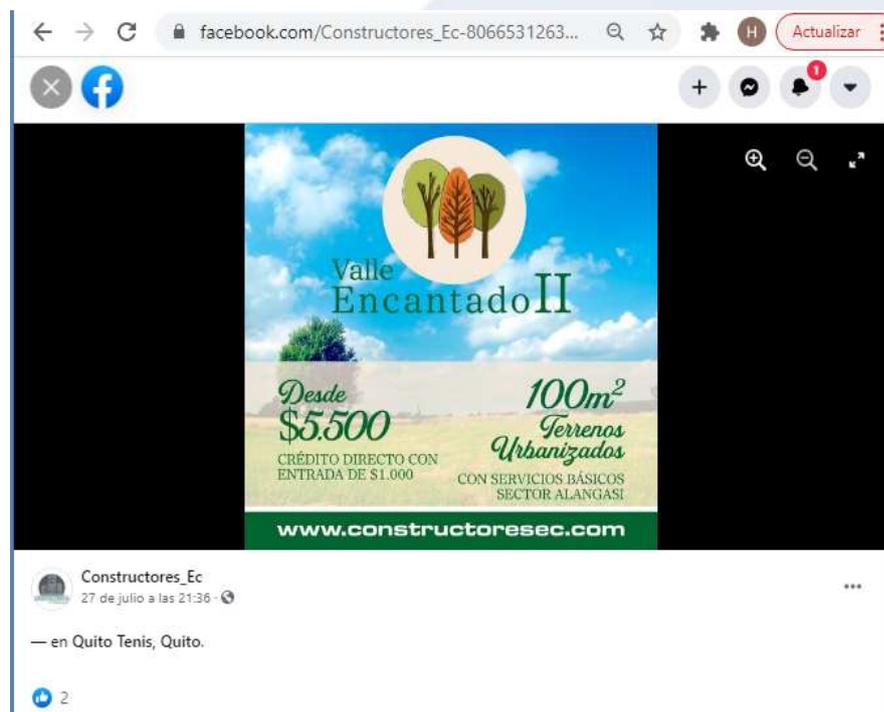
Asimismo, los denunciados señalaron que tampoco existe engaño en las condiciones de adquisición debido a que los \$1000 USD son parte de la entrada para el lote, el cual incluye los servicios inmobiliarios como servicios y gastos administrativos, visitas ilimitadas al proyecto inmobiliario, asesoramiento financiero jurídico, siendo que esos \$1000 USD son descontados del valor total del terreno.

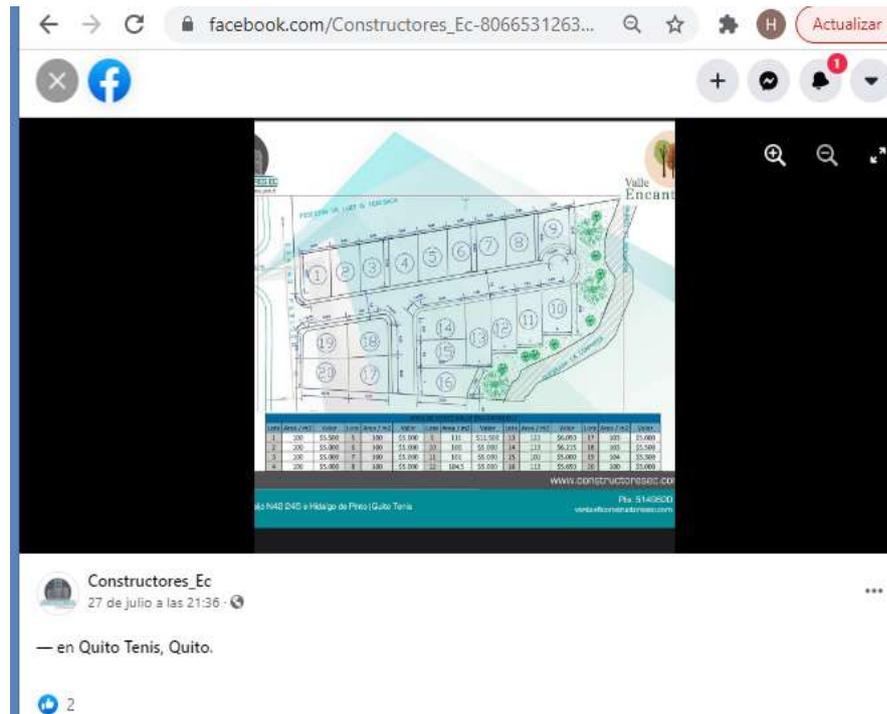
En adición, los denunciados manifestaron que la señora Betty Andrango dejó su consentimiento por escrito mediante la suscripción del contrato, el cual habría sido revisado previo a su firma, así como también la denunciante se habría comprometido a pagar el saldo de \$5.500USD por el valor total del terreno, obteniendo el descuento de los \$1.000 USD.

Asimismo, los operadores denunciados indicaron que una vez realizado el pago de los \$1.000 USD, procede a reservar el terreno y asesora financieramente para la obtención de un crédito, en caso de necesitarlo el adquirente. Además, el denunciado señaló que la señora Betty Andrango terminó unilateralmente el contrato argumentando la emergencia sanitaria, una reducción de su remuneración y la imposibilidad de obtención de un crédito, no mostrándose inconforme con el servicio recibido ni con el bien inmueble que iba a adquirir.

Por otra parte, los operadores denunciados manifestaron que la denunciada tenía conocimiento sobre la forma de devolución de valores y la manera en que se otorgaría la escritura correspondiente por la adquisición del lote de terreno, siendo esto en derechos y acciones, argumentando que, en realidad lo realizado por la denunciante sería una irresponsabilidad y una evasión de responsabilidades con la Corporación, causándole un perjuicio para ellos.

Ahora bien, esta Intendencia considera pertinente, previo a realizar el análisis, ilustrar la publicidad realizada en la red social “Facebook” respecto del proyecto “Valle Encantado II”, la cual se detalla a continuación:





Conforme la publicidad mencionada, esta Intendencia observa que el operador ofrece lotes de terreno en el proyecto inmobiliario “Valle encantado II” por un precio total de \$5.500 USD, ofreciendo un crédito directo siempre que exista una entrada de \$1.000 USD. Asimismo, el operador señala en su publicidad que los terrenos ofrecidos son de 100 metros cuadrados, los cuales ya cuentan con servicios básicos y se encuentran ubicados en el sector Alangasí.

De igual forma, esta Autoridad observa que, conjuntamente con la publicidad se adjunta un croquis de un lote de terreno que se encuentra fraccionado en 20 pequeños lotes, los cuales varían su precio dependiendo del metraje cuadrado que tenga cada lote de terreno.

Ahora bien, conforme la cláusula SEGUNDA y TERCERA del contrato de adhesión constante dentro presente procedimiento administrativo, esta Intendencia observa que por el precio de \$1.000 USD, las personas que suscriban el contrato se inscriben para la compra de un bien inmueble, siendo que dicha inscripción consiste en la prestación de servicios inmobiliarios, los cuales son: servicios y gastos administrativos, servicios y gastos jurídicos, las visitas ilimitadas a todos los proyectos de la PROMOTORA presentes y futuros por un lapso de 1 año, el asesoramiento financiero para la obtención de créditos, el asesoramiento jurídico para todo el proceso de adquisición del bien, la asesoría comercial para la obtención del bien inmueble que requiere el contratante y la entrega al mismo de cualquier producto promocional a la suscripción del contrato.

En ese orden de ideas, esta Intendencia observa que en el objeto del contrato no se hace referencia a la transferencia de dominio de un bien inmueble, ni la promesa de transferir el mismo en un futuro, siendo que los \$1.000 USD son pagados por los servicios detallados *ut supra*.

En ese sentido, esta Intendencia considera que existe una diferencia entre la publicidad realizada en la red social “Facebook” y el objeto del contrato de adhesión, pues en la publicidad se ofrecería lotes de terreno con una entrada de \$1.000USD, mientras que en el contrato de adhesión celebrado por el



operador económico Cesar Hernán Polanco Endara (CONSTRUCTORES EC) y la denunciante el objeto del contrato sería la prestación de servicios inmobiliarios.

En tal virtud, esta Intendencia considera que, la publicidad en la red social “Facebook” podría inducir a error a los consumidores respecto de lo que adquiriría con la entrega de los \$1.000 USD al operador económico César Hernán Polanco Endara (CONSTRUCTORES EC).

Por otra parte, respecto a la diferencia entre los comparecientes en el contrato y la aparición del nombre comercial CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A. en dicho contrato y en la factura generada, esta Intendencia considera que dicha actuación se encajaría en la conducta tipificada en el numeral 1 del artículo 27, esto es, actos de confusión, elementos que fueron analizados en la sección 7.2.1 de la presente resolución.

En otro orden de ideas, respecto a lo mencionado por el denunciante de que los lotes de terreno son ofrecidos en cuerpo cierto cuando en realidad la adquisición se realizaría en derechos y acciones, esta Intendencia observa que si bien en la publicidad no se hace referencia a dicha diferencia, cabe indicar que en el croquis adjunto a la misma, se identifica la existencia de un bien inmueble fraccionado en varios lotes de terreno, los cuales son ofrecidos como lotes de terreno independiente.

En tal sentido, la transferencia de derechos y acciones de un bien inmueble otorgaría derechos al adquirente sobre la totalidad del bien inmueble y no sobre una parte del terreno, por lo que, en realidad el tradente (sic) no estaría transfiriendo el dominio sobre una porción particular del terreno.

En ese sentido, esta Intendencia considera que ofrecer lotes de terreno supuestamente fraccionados, cuando en realidad se estaría transfiriendo derechos y acciones sobre un bien inmueble indiviso, podría inducir a error a los consumidores respecto de la forma de adquisición de bienes inmuebles.

En tal virtud, esta Intendencia considera que existen indicios respecto del posible cometimiento de actos de engaño por parte del operador económico CÉSAR HERNÁN POLANCO ENDARA con nombre comercial CONSTRUCTORES EC.

En consecuencia, esta Autoridad resolvió:

OCTAVO.- RESOLUCIÓN:

En este sentido, de los elementos económicos y jurídicos desarrollados en la presente resolución, **RESUELVO:**

PRIMERO.- Ordenar el archivo de la denuncia presentada por la señora Betty Enid Andrango Ushiña en contra del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE, al identificar que no existirían indicios del cometimiento de las prácticas desleales de actos de confusión, actos de engaño, violación de normas y prácticas agresivas de acoso, coacción e influencia indebida contra los consumidores tipificadas en los numerales 1, 2, 9 y 10 letra a) y e) del artículo 27 de la LORCPM. Así mismo, del operador CONSTRUCTORES EC, al no identificar indicios de las conductas 9 y 10 letra a) y e) del artículo 27 de la LORCPM.

SEGUNDO.- Ordenar el inicio de una investigación dentro del expediente No. SCPM-IGT-INICPD-010-2021, en contra del operador económico César Hernán Polanco Endara con nombre comercial

CONSTRUCTORES EC, únicamente, por el presunto cometimiento de actos de confusión y engaño establecidos en los numerales 1 y 2 del artículo 27 de la LORCPM.

6.2. Resolución de prórroga de investigación

La Intendencia en su resolución de prórroga de investigación de 2 de febrero de 2022, signada con número de ID. 226560, señaló:

El 11 de marzo de 2020, mediante Acuerdo Ministerial No. 00126-2020, el Ministerio de Salud Pública resolvió declarar el Estado de Emergencia Sanitaria para impedir la propagación del COVID-19 y prevenir un posible contagio masivo de la población, siendo que, en la actualidad aún no ha pasado dicho emergencia, además que, existe un repunte de contagios en la mayoría de cantones del país, incluyendo las principales ciudades del país, conforme señala la resolución del Comité de Operaciones de Emergencias Nacional del día 16 de enero de 2022 y 22 de enero de 2022.

La emergencia sanitaria causada por el SARS-COVID19 es un hecho relevante para el presente expediente pues dicha situación ha dificultado la entrega de información por parte de los operadores económicos, siendo que, a pesar de aquello esta dependencia ha buscado alternativas para cumplir su misión institucional.

Por otro lado, en el presente caso, la señora BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA denunció el posible cometimiento de prácticas desleales de actos de confusión, engaño, violación de normas y prácticas agresivas de acoso, coacción e influencia indebida por parte de los operadores económicos CESAR HERNAN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC) y CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., pues dichos operadores económicos estarían ofertando terrenos indivisos como lotes de terreno fraccionados.

Al respecto, una vez realizado el análisis de la denuncia, explicaciones y elementos recabados por esta Intendencia durante la investigación preliminar del expediente, se llegó a determinar la posible existencia de las prácticas desleales de confusión y engaño por parte del operador económico CESAR HERNAN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC), por lo que se resolvió iniciar una investigación por el cometimiento de dichas conductas en contra el mencionado operador.

Por otra parte, no se encontraron elementos suficientes para presumir la existencia de las conductas de violación de norma y prácticas agresivas de acoso, coacción e influencia indebida, así como de la posible participación del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., en las conductas denunciadas por BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA.

Previo a iniciar con el análisis pertinente, es importante subrayar que esta Intendencia, desde la presentación de la denuncia hasta la presente etapa procesal, ha realizado exhaustivos requerimientos de información, con el fin de identificar o desvirtuar la posible existencia de las conductas de confusión y engaño, así como para determinar el mercado relevante conforma establece el artículo 5 de la LORCPM, y las herramientas contempladas en la resolución No. 11 de la Junta de Regulación de la LORCPM.

Ahora bien, esta Autoridad ha solicitado información a varias instituciones públicas y operadores económicos, mediante distintas providencias y cuestionarios, siendo relevantes las providencias del 12 y 17 de enero de 2022.



Al respecto, la Intendencia mediante providencia de 12 de enero de 2022, principalmente solicitó:

CUARTO.- Con fundamento en las facultades de investigación atribuidas a la Superintendencia de Control del Poder de Mercado en los artículos 48, 49 y 50 de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, esta Intendencia requiere la colaboración de los operadores económicos: ABILITY REMAX, DOWP ADVISORY ASESORES CIA. LTDA., INMOBILIARIA INMOGRANIZADO Página 2 de 2 S.A., ICONICA INMOBILIARIA ICOINMO S.A., LA INMOBILIARIA CIA. LTDA., ELISURKA S.A., a quienes les dispone: **4.1.** Completar y remitir el Cuestionario VII, adjunto a la notificación, y remitirlo a esta Autoridad dentro del término de diez (10) contados a partir de la notificación con esta disposición, en formato Excel y sin restricción alguna. En caso de considerar que la información remitida es confidencial deberán advertirlo en su contestación, y deberán adjuntar en un CD independiente, un resumen o extracto no confidencial, tal y como consta en las instrucciones del Cuestionario. En caso de tener alguna duda respecto de esta disposición, esta Autoridad pone a disposición los contactos de los servidores Victoria Santamaría y Heber Del Rosario, a quienes se les puede contactar a través de las direcciones de correo electrónico maria.santamariao@scpm.gob.ec y heber.delrosario@scpm.gob.ec. Esta información deberá ser ingresada en la Secretaría General de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, ubicada en la Av. de los Shyris N44-93 y Río Coca, Edificio Ocaña o en el caso de que los documentos sean suscritos con firma electrónica emitida por una entidad debidamente autorizada por la ARCOTEL, puede ingresarlo a través de la ventanilla virtual, disponible en la página web www.scpm.gob.ec/sitio/. (...) **SEXTO.-** Con fundamento en las facultades de investigación atribuidas a la Superintendencia de Control del Poder de Mercado en los artículos 48, 49 y 50 de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, esta Intendencia requiere la colaboración del operador económico: CESAR HERNAN POLANCO ENDARA en representación de CONSTRUCTORES EC 6.1. Completar y remitir el Cuestionario VIII, adjunto a la notificación, y remitirlo a esta Autoridad dentro del término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación con esta disposición, en formato Excel y sin restricción alguna. En caso de considerar que la información remitida es confidencial deberán advertirlo en su contestación, y deberán adjuntar en un CD independiente, un resumen o extracto no confidencial, tal y como consta en las instrucciones del Cuestionario. En caso de tener alguna duda respecto de esta disposición, esta Autoridad pone a disposición los contactos de los servidores Victoria Santamaría y Heber Del Rosario, a quienes se les puede contactar a través de las direcciones de correo electrónico maria.santamariao@scpm.gob.ec y heber.delrosario@scpm.gob.ec. Esta información deberá ser ingresada en la Secretaría General de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, ubicada en la Av. de los Shyris N44-93 y Río Coca, Edificio Ocaña o en el caso de que los documentos sean suscritos con firma electrónica emitida por una entidad debidamente autorizada por la ARCOTEL, puede ingresarlo a través de la ventanilla virtual, disponible en la página web www.scpm.gob.ec/sitio/.

Asimismo, en providencia de 17 de enero de 2022, la Intendencia requirió:

PRIMERO.- De conformidad con el artículo 49 y 50 de la LORCPM, que prevén el marco relativo a las facultades de investigación de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado (SCPM), esta Intendencia requiere, por SEGUNDA OCASIÓN, la colaboración del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con el fin de que en el término de 3 días contados a partir de la notificación de la presente providencia, remita la información contenida en el cuestionario IV notificado en providencia de 10 de noviembre de 2021. Esta información deberá ser ingresada en la Secretaría General de la Superintendencia de Control



del Poder de Mercado, ubicada en la Av. de los Shyris N44-93 y Río Coca, Edificio Ocaña o en el caso de que los documentos sean suscritos con firma electrónica emitida por una entidad debidamente autorizada por la ARCOTEL, puede ingresarlo a través de la ventanilla virtual, disponible en la página web www.scpm.gob.ec/sitio/. Para cualquier duda, comunicarse con los funcionarios Heber del Rosario y Victoria Santamaría en los correos heber.delrosario@scpm.gob.ec; y, maria.santamaria@scpm.gob.ec. **SEGUNDO.-** Conforme lo previsto en los artículos 49 y 50 de la LORCPM, que prevén el marco relativo a las facultades de investigación de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado (SCPM), esta Intendencia requiere la colaboración del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con el fin de que en el término de 3 días contados a partir de la notificación de la presente providencia, informe a esta Autoridad si el bien inmueble ubicado en la parroquia Alangasí, sector San Francisco de Alpahuma, cantón Quito, Lote número 17, con fecha de inscripción 2 de abril de 2018 Nro. Inscripción: 9351 fecha de Repertorio: 29 de marzo de 2019 Nro. Repertorio: 2019025396; cuyos linderos son: AL NORTE quebrada La Compañía; AL SUR camino público; al ESTE posesión de Juan Jiménez; y, al OESTE posesión del señor Luis G. Tenesaca, el cual pertenece a la persona jurídica CORPORACION CONSTRUCOMMERCE S.A., se encuentra fraccionado para comercialización. 2.1. Para estos fines se dispone a la secretaria de sustanciación adjunte el certificado de gravámenes del inmueble que consta en el ID. 219932 Anexo. ID. 404140 2.2. Esta información deberá ser ingresada en la Secretaría General de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, ubicada en la Av. de los Shyris N44-93 y Río Coca, Edificio Ocaña o en el caso de que los documentos sean suscritos con firma electrónica emitida por una entidad debidamente autorizada por la ARCOTEL, puede ingresarlo a través de la ventanilla virtual, disponible en la página web www.scpm.gob.ec/sitio/. Para cualquier duda, comunicarse con los funcionarios Heber del Rosario y Victoria Santamaría en los correos heber.delrosario@scpm.gob.ec; y, maria.santamaria@scpm.gob.ec.

En este sentido, si bien los requerimientos de información han sido atendidos satisfactoriamente por algunos operadores económicos, no todos han podido remitir la información, siendo que, los realizados en las providencias referidas *ut supra*, aún se encuentran pendientes de atención por varios operadores.

Asimismo, conforme se indicó en las consideraciones de la presente resolución, la emergencia sanitaria ha causado dificultades para que los operadores económicos e instituciones públicas, puedan entregar la información dispuesta por este órgano de investigación, entre estos, la falta de personal, debido a la reducción de aforos, y la disposición de teletrabajo de los empleados y servidores públicos, como consecuencia de los altos niveles de contagio.

Por lo tanto, al ser la información requerida de suma importancia para la determinación del mercado relevante, y la existencia o inexistencia de las conductas investigadas, esta Intendencia considera preciso prorrogar el fin de la etapa de investigación, con la finalidad de contar con elementos que motiven su pronunciamiento.

En tal sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 del RLORCPM, que dispone:

(...) Vencido el término para que el presunto o presuntos responsables presenten explicaciones, si el órgano de investigación estimare que existen presunciones de la existencia de alguna de las infracciones previstas en la Ley, emitirá, en el término de diez (10) días, una resolución debidamente motivada en la que dará por iniciada la etapa de investigación y establecerá su plazo de duración que no podrá exceder de ciento ochenta (180) días, **prorrogables hasta por ciento ochenta (180) días adicionales por una sola vez.** (Énfasis añadido)



Esta Intendencia considera necesario prorrogar la investigación por el plazo de 180 días adicionales, con la finalidad de realizar las diligencias necesarias que permitan obtener mayores elementos de convicción, para construir la voluntad de esta Autoridad en el marco de las facultades de investigación contenidas en la LORCPM.

En este sentido, la INICPD resolvió:

En consecuencia, con base en los antecedentes y las consideraciones expuestas, y en ejercicio de la potestad para prorrogar la duración de la investigación **RESUELVO:**

PRIMERO.- Conforme lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, prorrogúese la duración de la presente investigación, por un plazo máximo de ciento (180) días adicionales.

6.3. Informe de Resultados

El Informe de Resultados de la investigación, con No. SCPM-INICPD-DNICPD-008-2022, suscrito el 28 de julio de 2022, signado con número de ID 245960, concluyó y recomendó lo siguiente:

13. Conclusiones

En virtud del análisis jurídico y económico desarrollado en el presente informe, esta Dirección concluye lo siguiente:

- El producto objeto de la presente investigación corresponde a los terrenos urbanizados comercializados en el sector de Alangasí.
- Para el análisis de sustitución de la demanda, la DNICPD aplicó lo establecido en el artículo 10 y 16 de la Resolución 011 de la Junta de Regulación a la LORCPM. En este sentido, mediante al Prueba de Correlación de Precios se determinó la no sustitución entre los terrenos comercializados en parroquias urbanas y los terrenos comercializados en parroquias rurales, pues, de los coeficiente de correlación entre los precios de estos terrenos no se identifica una relación suficientemente alta para ser considerados como sustitutos (0,10).
- De igual manera, mediante la aplicación del artículo 16 de la Resolución 011 de la Junta de Regulación a la LORCPM, la DNICPD identificó que entre los factores considerados por los consumidores para adquirir el producto objeto de investigación se encuentran la ubicación y el acceso a servicios básicos. En este sentido, la DNICPD estableció que desde el punto de vista de la demanda, los productos considerados como sustitutos serían los terrenos urbanizados localizados en las parroquias cercanas a Alangasí y que no represente un elevado costo de sustitución, las cuales son: Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto.
- Con relación a la sustitución de la oferta, esta Dirección identificó barreras de entrada relacionadas con la adquisición de activos necesarios para llevar a cabo la actividad de intermediación en la comercialización del terrenos, como: la adquisición de terrenos, maquinaria, autorizaciones para comercializar terrenos fraccionados, lo cual a criterio de esta Dirección podría limitar las posibilidades de que se realice una sustitución de la oferta que alcance las condiciones de rapidez, eficacia y rentabilidad. En tal virtud, esta Dirección limitó la posibilidad de entrada al



mercado a las personas naturales o jurídicas que cuenten con terrenos fraccionados en las zonas de influencia de este mercado.

- Respecto al mercado temporal, el mismo se estableció en función de la temporalidad del cometimiento de las presuntas prácticas desleales; en ese sentido, con relación a los actos de engaño, se consideró como el inicio de la práctica a la fecha en que se suscribió el contrato de prestación de servicios inmobiliarios, esto es marzo de 2020, por otro lado, respecto al fin de la práctica desleal, debido a que la publicidad todavía se encuentra disponible en redes sociales, esta Dirección considera que las prácticas desleales se estarían cometiendo hasta la actualidad.
- En referencia a la temporalidad de los presuntos actos de confusión, se estableció a la fecha de la emisión de la factura que dio paso al análisis de la presunta práctica, esto es marzo de 2020, y debido a que la factura no habría sido dada de baja, se considera que las prácticas desleales se estarían cometiendo hasta la actualidad.
- En referencia al mercado geográfico, esta Dirección aplicó la prueba de isócronos y determinó el ámbito geográfico de la presente investigación es a nivel local, compuesto por las parroquias de Alangasí, Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto.
- Con base en los análisis de sustitución de la demanda, oferta y geográfico, esta Dirección determinó como el mercado relevante de la presente investigación a los terrenos urbanizados comercializados en las parroquias de Alangasí, Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Conocoto ofertado tanto por personas naturales y jurídicas que cuenten con terrenos fraccionados en el sector.
- Del análisis de las participaciones de los operadores económicos en el mercado relevante, se aprecia una fuerte concentración, lo cual puede ser explicado por la presencia de un operador que representa el 65% del mercado. En el caso del operador económico con nombre comercial CONSTRUCTORES EC su participación alcanza el 0,38%.
- Del análisis del falseamiento de la competencia, esta Dirección considera que dada la mínima participación del operador económico investigado en el mercado relevante (0,38%), sus actuaciones no tendrían la capacidad de afectar el régimen de competencia. Adicionalmente, con relación a las características del público afectado así como de la cuantificación de las afectaciones generadas al mercado, esta Dirección considera que, en el primer caso, esta población no refleja ciertas particularidades que la hagan vulnerable, asimismo, de la cuantificación de las afectaciones generadas, mediante la identificación de la superficie comercializadas del proyecto Valle Encantado II respecto del mercado relevante (0,06%), esta Dirección considera que las prácticas desleales cometidas por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA no tendrían la capacidad de distorsionar el régimen de competencia en este mercado.

Del análisis de las conductas desleales:

- Respecto a los actos de confusión cometidos por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC) esta Dirección considera que dicho operador no utilizó el signo distintivo con el fin de confundir las prestaciones, sino con el fin de utilizar el sistema de facturación del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., por lo cual, no existen indicios del cometimiento de actos de confusión tipificado en el numeral 1 del artículo 27 de la LORCPM.



- Respecto a los actos de engaño cometidos por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA, esta Dirección considera que la publicidad en la red social “Facebook” podría inducir a error a los consumidores respecto de lo que adquiriría con la entrega de los USD. 1.000 al operador económico CÉSAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC), pues por el objeto del contrato estos adquirirían la prestación del servicio inmobiliario por parte del referido operador, siendo que, incluso en caso de que se llegará a concretar la venta de un bien inmueble dentro del proyecto habitacional “Valle Encantado II”, estos únicamente adquirirían únicamente derechos y acciones sobre el bien inmueble indiviso donde se ubicaría el referido proyecto habitacional, por lo cual, existen indicios del cometimiento de actos de engaño tipificado en el numeral 2 del artículo 27 de la LORCPM, sin embargo, su conducta no pudo afectar el régimen de competencia dentro del mercado objeto de análisis.

14. Recomendaciones

Esta Dirección recomienda a la Intendencia archivar el presente expediente de conformidad con el artículo 57 de la LORCPM, pues no se ha encontrado mérito suficiente para la prosecución de la instrucción del procedimiento por el cometimiento de las posibles prácticas desleales de actos de confusión y engaño contenidas en el artículo 27 numerales 1 y 2 de la LORCPM por parte del operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA.

6.4. Análisis sobre el cometimiento de las conductas investigadas

Sobre la base de la línea de investigación fijada en la resolución de inicio de investigación y el informe de resultados emitido por la DNICPD, esta Intendencia analiza los elementos de cada una de las prácticas desleales objeto de investigación.

6.4.1. Actos de confusión

Respecto de los actos de confusión, el numeral 1 del artículo 27 de la LORCPM establece:

Se considera desleal toda conducta que tenga por objeto o como efecto, real o potencial, crear confusión con la actividad, las prestaciones, los productos o el establecimiento ajenos.

En particular, **se reputa desleal el empleo o imitación de signos distintivos ajenos, así como el empleo de etiquetas, envases, recipientes u otros medios de identificación que en el mercado se asocien a un tercero.** (Énfasis añadido)

Del análisis exegético de la norma, existirían actos de confusión en el ordenamiento jurídico ecuatoriano cuando un operador económico emplee o imite signo distintivos, etiquetas, envases, recipientes o medios de identificación ajenos y que se asocian a un tercero, con el fin de causar confusión a los consumidores respecto de la actividad, prestaciones, productos o establecimientos del operador económico dueño de los medios de identificación, siendo que no se necesita que exista una confusión como tal, sino que dicho acto pueda ser apto de causar confusión en los consumidores.

En ese mismo sentido, Massaguer interpretando la Ley de Competencia Desleal de España, quien ha sido citado por esta Intendencia en la resolución de inicio, señala:



“... el acto de confusión como comportamiento de toda clase idóneo para crear confusión con la actividad, **las prestaciones** o el establecimiento ajenos, **circunstancia que se atiende producida ya cuando es apto para crear un riesgo de asociación por parte de los consumidores respecto de su procedencia empresarial**. De este modo, el centro de gravedad de la deslealtad parece situarse en **la expoliación de las ventajas competitivas ligadas a otro sujeto**, sea a su actividad, establecimiento o **prestaciones (deslealtad frente a los competidores); sin embargo, el reproche de deslealtad se asienta en la reacción de los consumidores ante el suministro de una información que no se corresponde con la realidad** (deslealtad frente a los consumidores)” (Énfasis añadido)

En ese orden de ideas, Massaguer entiende que la deslealtad en el acto de confusión no se encuentra en la imitación, sino en la reacción del consumidor medio frente al producto, siendo que, se debe determinar si aquello es capaz de crear confusión o una impresión de asociación entre operadores en los consumidores.

Por ello, el Tribunal de Justicia de la Comunidad Andina en su Interpretación Prejudicial dentro del proceso 11-IP-2006, señaló que las características de los actos de confusión son:

1. Se trata, entonces, de determinar si dichos actos, en relación con un competidor determinado, generan confusión en el público consumidor respecto del establecimiento, los productos o la actividad industrial o comercial de un competidor.
2. La norma se refiere a cualquier acto capaz de crear confusión por cualquier medio. Lo anterior quiere decir que se pueden presentar diversas maneras de crear confusión respecto de los productos o la actividad industrial o comercial de un competidor. Pueden, en efecto, darse en forma de artificios, engaños, aseveraciones, envío de información, imitación de marcas, productos, envases, envolturas, etc.
3. Para catalogar un acto como desleal, es condición necesaria que los competidores concurren en un mismo mercado. Lo anterior es así, ya que si no hay competencia, es decir, si los actores no concurren en un mismo mercado no se podría hablar de competencia desleal...”¹¹

En ese sentido, para que existan actos de confusión basta únicamente acreditar un riesgo de confusión, no siendo necesario demostrar un efecto real de la conducta en el público hacia el que va dirigida dicha conducta.

Respecto al riesgo de confusión, Delgado Peña citando varios autores, y citado por la Dirección en su Informe de Resultados, indica que:

- a) La confusión directa o inmediata, que se presenta “cuando el consumidor, debido a la identidad o gran similitud de las prestaciones, considera que se trata del mismo signo distintivo (v.gr., Philips/Philip)”
- b) La confusión indirecta o mediata, en materia de signos distintivos se presenta “cuando el consumidor aprecia que son dos signos distintivos, pero su parecido le lleva a entender que ambas prestaciones

¹¹ Ecuador Tribunal de Justicia de la Comunidad Andina Proceso 11-IP-2006



proceden de la misma empresa, imputando las diferencias a que se trata de una modernización del antiguo producto, aun nuevo miembro de la familia de productos o a que los productos proceden de diferentes sucursales o establecimientos (v.gr., Pilymeral/Polymerin) (Portellano 2001).¹²

En ese orden de ideas, existen dos tipos de confusión, la directa y la indirecta, siendo que, en caso de la confusión directa el empleo o imitación de signos distintivos confundiría al consumidor respecto del producto que adquiere, mientras que, en caso de confusión indirecta la semejanza en los signos distintivos utilizados por distintos operadores haría pensar a los consumidores la existencia de una relación comercial entre ambos.

En relación a las reglas para analizar la confusión, el Tribunal de Justicia de la Comunidad Andina, al citar al tratadista Breuer Moreno, ha señalado lo siguiente:

“La primera regla y la que se ha considerado de mayor importancia, es el cotejo en conjunto de la marca, criterio que se adopta para todo tipo o clase de marcas.

Esta visión general o de conjunto de la marca es la impresión que el consumidor medio tiene sobre la misma y que puede llevarle a confusión frente a otras marcas semejantes que se encuentren disponibles en el comercio.

En las marcas es necesario encontrar la dimensión que con mayor intensidad penetra en la mente del consumidor y determine así la impresión general que el distintivo causa en el mismo.

La regla de la visión en conjunto, a más de evitar que sus elementos puedan ser fraccionados en sus partes componentes para comparar cada componente de una marca con los componentes o la desintegración de la otra marca, persigue que el examen se realice a base de las semejanzas y no por las diferencias existentes, porque éste no es el camino de comparación utilizado por el consumidor ni aconsejado por la doctrina.

En la comparación marcaria, y siguiendo otro criterio, debe emplearse el método de un cotejo sucesivo entre las marcas, esto es, no cabe el análisis simultáneo, en razón de que el consumidor no analiza simultáneamente todas las marcas sino lo hace en forma individualizada. El efecto de este sistema recae en analizar cuál es la impresión final que el consumidor tiene luego de la observación de las dos marcas. Al ubicar una marca al lado de otra se procederá bajo un examen riguroso de comparación, no hasta el punto de ‘disecarlas’, que es precisamente lo que se debe obviar en un cotejo marcario.

La similitud general entre dos marcas no depende de los elementos distintos que aparezcan en ellas, sino de los elementos semejantes o de la semejante disposición de esos elementos”.¹³

¹² Delgado Peña P. (2020) “Acto de confusión generador de competencia desleal: Análisis desde el derecho sustancial.” Revista CES Derecho. Vol. 11, No. 1, enero a junio de 2020, 117-133

¹³ *Ibidem*.

En adición, de acuerdo con Walter Kaune Arteaga, el análisis del riesgo de confusión también involucra el estudio de la conexión comparativa entre los signos en cuestión. En particular señala:

Con relación a las consideraciones relativas a la conexión competitiva entre productos y servicios, la orientación jurisprudencial de este Tribunal, con base en la doctrina, señala que se han elaborado algunas pautas o criterios que pueden conducir a establecer o fijar la similitud o la conexión competitiva entre los productos y servicios que se sintetizan: (i) La inclusión de los productos o servicios en una misma clase del nomenclátor; (ii) Canales de comercialización; (iii) Mismos medios de publicidad; (iv) Relación o vinculación entre los productos o servicios; (v) Uso conjunto o complementario de productos o servicios ; (vi) Partes y accesorios; (vii) Mismo género de los productos o servicios; (viii) Misma finalidad; (ix) Intercambiabilidad de los productos o servicios...¹⁴

Por lo que, habrá de tomarse en cuenta, la clase de consumidor o usuario y su grado de atención. Al respecto el mismo autor señaló que:

Finalmente, deberá tomarse en cuenta la clase de consumidor o usuario y su grado de atención al momento de identificar, diferenciar y seleccionar el producto o servicio. A juicio del Tribunal, ‘el consumidor al que debe tenerse en cuenta para establecer el posible riesgo de confusión entre dos marcas, es el llamado ‘consumidor medio’ o sea el consumidor común y corriente de determinada clase de productos, en quien debe suponerse un conocimiento y una capacidad de percepción corrientes...

En este contexto normativo y doctrinario, en materia de prácticas desleales, como señaló la DNICPD en su informe, se debe subrayar que, para que esta conducta sea tachada como anticompetitiva, es necesario que se configuren ciertos elementos, esto es, la existencia de una práctica desleal en el ámbito concurrencial que impida, restrinja, falsee o distorsione la competencia, atente contra la eficiencia económica, o el bienestar general o los derechos de los consumidores o usuarios¹⁵.

6.4.1.1. Consideraciones de la Intendencia

Esta Intendencia en su resolución de inicio de investigación, en relación a los actos de confusión supuestamente cometidos por el operador económico CESAR HERNAN POLANCO ENDARA, consideró que el utilizar sellos con el nombre comercial del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., podría confundir a los consumidores respecto del origen empresarial del servicio que ofrecen los operadores económico, más aun cuando dichos operadores económicos tienen diferentes actividades.

Con base en dicho análisis, la Dirección en su Informe de Resultados indicó:

¹⁴ Entre otros, proceso 441-IP-2015, Tribunal de Justicia de la Comunidad Andina.

¹⁵ Ecuador Superintendencia de Control del Poder de Mercado “Guía de aplicación de las conductas desleales contenidas en la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado”. Intendencia Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales 2020, 16, <https://www.scpm.gob.ec/sitio/wp-content/uploads/2020/05/Gui%CC%81a-de-pra%CC%81cticas-desleales-20.5.2020.pdf>



Ahora bien, cabe indicar que el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC) tiene como actividad comercial la intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, conforme se observa en la imagen del Servicio de Rentas Internas (SRI) detallada a continuación:

RUC 1714005525001	Razón social POLANCO ENDARA CESAR HERNAN	
Estado contribuyente en el RUC ACTIVO	Nombre comercial CONSTRUCTORES EC	
Actividad económica principal	INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.	
Tipo contribuyente PERSONA NATURAL	Clase contribuyente OTROS	Obligado a llevar contabilidad NO
Fecha inicio actividades 21/06/2001	Fecha actualización 10/08/2020	Fecha cese actividades 08/08/2012

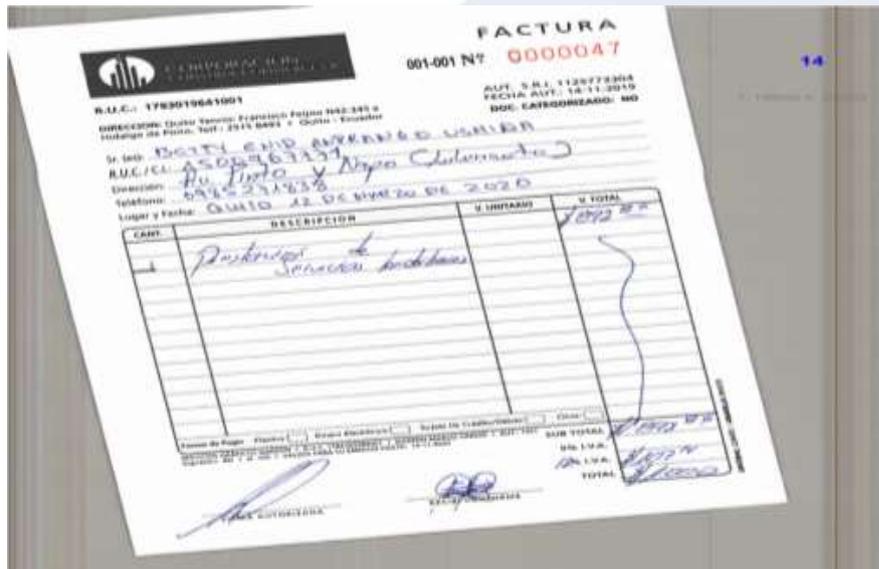
FUENTE: SRI consultas: <https://srienlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/SriRucWeb/ConsultaRuc/Consultas/consultaRuc>

Por otra parte, el operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCOMMERCE S.A., tiene como actividad la limpieza de exteriores de edificios con vapor, con chorro de arena y con otros medios, conforme se identifica en la captura de pantalla obtenida del SRI que se cita a continuación:

RUC 1793019641001	Razón social CORPORACION CONSTRUCOMMERCE S.A.	
Estado contribuyente en el RUC ACTIVO	Nombre comercial	
Representante legal		
Nombre:	POLANCO ENDARA CESAR HERNAN	
Cédula/RUC:	POLANCO ENDARA CESAR HERNAN 1714005525	
Actividad económica principal	LIMPIEZA DE EXTERIORES DE EDIFICIOS CON VAPOR, CON CHORRO DE ARENA Y CON OTROS MEDIOS.	
Tipo contribuyente SOCIEDAD	Subtipo contribuyente BAJO CONTROL DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	
Clase contribuyente OTROS	Obligado a llevar contabilidad SI	
Fecha inicio actividades 17/09/2019	Fecha actualización 12/02/2021	Fecha cese actividades

FUENTE: SRI consultas: <https://srienlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/SriRucWeb/ConsultaRuc/Consultas/consultaRuc>

En ese orden de ideas, conforme el contrato suscrito entre CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC) y BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA, así como la factura entregada esta última, se observa que aparece el nombre de CORPORACIÓN CONSTRUCOMMERCE S.A., conforme se detalla a continuación:



Fuente: Escrito de denuncia

Ahora bien, debe indicarse que, conforme el certificado del Registro de la Propiedad adjuntado por el denunciado, el lote de terreno donde se desarrollaría el proyecto habitacional “Valle Encantado II”, sería de propiedad del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., siendo que, al ser el dueño del terreno, sería procedente que la factura por una supuesta venta de un lote de terreno en dicho predio sea emitida a nombre del referido operador.

Lo mencionado en el párrafo anterior, guarda concordancia con lo manifestado por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA mediante escrito signado con número de ID. 221813, que en respuesta al cuestionario VI, respondió que:



“Debo expresar a su autoridad que dentro de CONSTRUCTORES EC no se ha emitido facturas con respecto al proyecto Valle Encantado II. Pero en razón al principio de buena fe y lealtad procesal debo expresar que la Corporación Construccommerce propietaria del bien inmueble cuenta con facturas con respecto al Proyecto Valle Encantado II, para lo cual se remiten las mismas, en el CD PDF adjunto al documento.

De Igual manera se remite la declaración juramentada con respecto a la veracidad de mencionadas facturas de la Corporación Construccommerce, con respecto al Proyecto Valle Encantado II.”

En relación al contrato suscrito entre CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC) y BETTY ENID ANDRANGO USHIÑA, esta Dirección observa que a la misma comparecen las referidas personas, sin embargo, en el lugar donde se ubica la firma del señor Cesar Polanco, se utiliza el sello de CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., siendo que, dicho operador no tiene ninguna relación con el objeto del contrato, el cual es la prestación de un servicio inmobiliario por CESAR POLANCO, mientras que, el operador CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., es dueño del terreno donde se desarrolla el proyecto habitacional “Valle Encantado II”, el cual no es objeto¹⁶ del contrato.

En ese orden de ideas, esta Dirección observa que la factura adjuntada por la denunciante, en su descripción hace referencia al objeto del contrato suscrito, siendo que, el operador CONSTRUCCOMMERCE S.A., generaría la factura por el servicio ofertado por el operador CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA, por lo cual, existiría una relación comercial entre ambos operadores económicos, la cual tiene como fin que se utilice el sistema de facturación de este y no la utilización de su nombre comercial.

Respecto a la relación comercial, el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA mediante escrito signado con número de ID. 245565, adjuntó tres ejemplares de un contrato, en el cual el operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., le otorga al operador CESAR HERNAN POLANCO ENDARA la autorización para realizar sondeo de mercado, búsqueda de clientela para el proyecto Valle Encantado II, oferta y comercialización de porciones de terreno y utilizar el nombre comercial de CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., para poder publicitar, comercializar, ofertar los diferentes servicios que se realicen.

Además, cabe indicar que, conforme información constante en la página web de la Superintendencia de Compañías, el operador CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA sería el representante legal del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., conforme se detalla a continuación:

¹⁶ CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO Y PLAZO.- Con los antecedentes expuestos: La PROMOTORA otorga al CONTRATANTE, mediante este instrumento legal, los servicios inmobiliarios y la inscripción para la COMPRA de un bien inmueble. El CONTRATANTE, declara y acepta que el objeto del presente contrato, es la inscripción, misma que consiste en la prestación de los servicios inmobiliarios: servicios y gastos administrativos; servicios y gastos jurídicos; las visitas ilimitadas a todos los proyectos de la PROMOTORA presentes y futuros por un lapso de 1 año; el asesoramiento financiero para la obtención de créditos; (si aplica: el diseño arquitectónico del bien inmueble); el asesoramiento jurídico para todo el proceso de adquisición del bien; la asesoría comercial para la obtención del bien inmueble que requiere el CONTRATANTE. Y la entrega al CONTRATANTE de cualquier producto promocional a la suscripción del presente contrato.



SUPERINTENDENCIA									
REPÚBLICA DEL ECUADOR									
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS DEL ECUADOR									
REGISTRO DE SOCIEDADES									
ADMINISTRADORES ACTUALES DE LA COMPAÑÍA									
No. de Expediente:	725588								
No. de RUC de la Compañía:	1783018841001								
Nombre de la Compañía:	CORPORACION CONSTRUCCOMMERCE S.A.								
IDENTIFICACION	NOMBRE	NACIMIENTO	CARGO	FECHA INGRESO SOCIEDAD	GENERO	FECHA DE DEFICIA DE CAPACIDAD	FECHA DE DEFICIA DE CAPACIDAD	AGE	EDUCACION
171488888	POLANCO CESAR HERNAN	01/01/1978	GERENTE GENERAL	15/08/2018	M	15/08/2018	17/08/2018	40	PS
0278888	HERNANDEZ CESAR	01/01/1978	PRESIDENTE	15/08/2018	M	15/08/2018	14/07/2018	40	PS

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Link: <https://appscvsconsultas.supercias.gob.ec/consultaCompanias/informacionCompanias.jsf>

En ese sentido, esta Dirección considera que el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC), factura los servicios que oferta, a través del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., teniendo una autorización para utilizar el nombre de dicho operador, por lo cual, no estaría utilizando el nombre comercial de éste con el fin de confundir el origen empresarial de su servicio, sino que existiría una relación comercial, mediante la cual, se utilizaría su sistema de facturación.

En tal virtud, esta Dirección considera que, debido a que existe una vinculación comercial entre los operadores económicos CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA y CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., la conducta del operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC) no se encuadra en el supuesto de hecho de actos de confusión tipificado en el numeral 1 del artículo 27 de la LORCPM, sin perjuicio de que existan observaciones en el ámbito tributario, las cuales deberán ser revisadas por la órgano de la administración pública competente.

En primer lugar, esta Intendencia observa que la Dirección no se refirió al análisis respecto de si el nombre CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., es un signo distintivo a la luz del derecho de propiedad intelectual. En ese sentido, esta Intendencia resalta que, conforme obra del expediente, CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., es un nombre comercial, el cual se encuentra protegido por el derecho de propiedad intelectual siempre que se encuentre registrado dentro de la entidad competente, sin embargo, el Servicio Nacional de Derechos Intelectuales ante la consulta realizada acerca de si dicho nombre comercial se encuentra registrado en dicha entidad, mediante oficio N°. SENADI-DA-2022-0169-OF, signado con número de ID. 244849, manifestó: “... tengo a bien informar que una vez revisados los archivos y bases de datos institucionales no se ha podido evidenciar registros de derechos de propiedad intelectual del primer y segundo punto detallados en el requerimiento y solicitados por su autoridad.”

En relación a los nombres comerciales, el artículo 415 del Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, determina que:

“Se entenderá por nombre comercial cualquier signo que sea apto para identificar a una persona o establecimiento mercantil en el ejercicio de su actividad económica y distinguirla de las demás que desarrollan actividades idénticas o similares.

Una persona o establecimiento mercantil podrá tener más de un nombre comercial. Pueden constituir nombre comercial, entre otros, una denominación social, razón social u otra designación inscrita en un registro de personas o sociedades mercantiles.

Los nombres comerciales son independientes de las denominaciones o razones sociales de las personas jurídicas, pudiendo ambas coexistir.”

En adición, el artículo 416 *ibídem*, establece que:

“El derecho exclusivo sobre un nombre comercial se adquirirá por su primer uso en el comercio, público, continuo, de buena fe y siempre que no vulnere derechos prioritarios debidamente constituidos en el país y terminará cuando cese el uso del nombre comercial o cesen las actividades de la persona o establecimiento comercial que lo usa.

El titular del nombre comercial podrá registrar ante la autoridad nacional competente en materia de derechos intelectuales, el registro tendrá carácter declarativo. **El derecho al uso exclusivo de un nombre comercial solamente se adquirirá en los términos previstos en el inciso anterior.**

En cualquier caso en que se alegue o se pretendiere reconocer el derecho exclusivo sobre un nombre comercial, se deberá probar su uso público, continuo y de buena fe, al menos dentro de los seis meses anteriores a dicha alegación o pretensión. La prueba del uso corresponderá al titular del nombre comercial. A los efectos previstos en este inciso, si el titular no fuere parte en el respectivo procedimiento, se le notificará de oficio.”

En ese orden de ideas, esta Autoridad observa que, conforme al ordenamiento jurídico que rige en el Ecuador, los nombres comerciales son signos distintivos que se encuentran protegidos por su simple uso, no necesitando su registro en la entidad competente para su protección. Ahora bien, en relación al análisis realizado por la Dirección, esta Intendencia concuerda con el mismo, pues a pesar de que CORPORACIÓN CONSTRUCOMMERCE S.A. y CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA, tienen diferentes actividades comerciales, considera que existe una relación comercial entre ambos, siendo que, el segundo es gerente general de CORPORACIÓN CONSTRUCOMMERCE S.A.

En adición, conforme el contrato adjuntado por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA mediante escrito signado con número de ID. 245565, dicho operador económico tiene autorización para utilizar el nombre comercial de CORPORACIÓN CONSTRUCOMMERCE S.A., para publicitar, comercializar y ofertar los diferentes servicios que se realicen.

En ese sentido, esta Intendencia considera que, dicha conducta no se encuadra en la conducta de actos de confusión tipificada en el numeral 1 del artículo 27 de la LORCPM.

En adición, del análisis económico, tampoco se identifica que el operador económico denunciado pueda falsear el régimen de competencia en el mercado relevante determinado dentro del presente expediente.

6.4.2. Actos de engaño

En relación a la conducta de engaño, esta se encuentra tipificada en el numeral 2 del artículo 27 de la LORCPM, de la siguiente forma:

“Art. 27.- Prácticas Desleales.- Entre otras, se consideran prácticas desleales, las siguientes: (...)”

2. Actos de engaño.- Se considera desleal toda conducta que tenga por objeto o como efecto, real o potencial, inducir a error al público, inclusive por omisión, sobre la naturaleza, modo de fabricación o distribución, características, aptitud para el uso, calidad y cantidad, precio, condiciones de venta, procedencia geográfica y en general, las ventajas, los atributos, beneficios o condiciones que corresponden a los productos, servicios, establecimientos o transacciones que el operador económico que desarrolla tales actos pone a disposición en el mercado; o, inducir a error sobre los atributos que posee dicho operador, incluido todo aquello que representa su actividad empresarial.

Configura acto de engaño la difusión en la publicidad de afirmaciones sobre productos o servicios que no fuesen veraces y exactos. La carga de acreditar la veracidad y exactitud de las afirmaciones en la publicidad corresponde a quien las haya comunicado en su calidad de anunciante. En particular, para la difusión de cualquier mensaje referido a características comprobables de un producto o servicio anunciado, el anunciante debe contar con las pruebas que sustenten la veracidad de dicho mensaje. (...)”

Al respecto, conforme esta Intendencia ha indicado en sus múltiples pronunciamientos, los actos de engaño tendrían lugar en dos modalidades; 1.- las actuaciones positivas, es decir, cuando el acto de competencia tenga información falsa o también cuando el acto ofrece información que, aun siendo veraz, por su contenido o presentación induzca o pueda inducir a error a los destinatarios; y, 2.- los actos de engaños derivados de la omisión de información, en otras palabras, aquellos casos en que el operador económico no suministra al consumidor la información sustancial que necesita a fin de tomar una decisión¹⁷.

En relación a ambas modalidades de la conducta, esta Intendencia ha indicado que los actos de engaño deben tener como finalidad inducir a error al consumidor, por lo que, los actos de engaño no se reputan desleales por infringir únicamente el principio de veracidad en las manifestaciones, sino por la capacidad de inducir a error al consumidor con la conducta realizada, siendo que, en caso de infringir el principio de veracidad se puede presumir que dicho acto induce a error al consumidor por no contar con información verdadera u otra que le permita salir del error.

En este contexto, García-Cruces citado por la Intendencia en varias resoluciones, señala:

“... la prohibición del acto de engaño, como acto de competencia desleal no descansa en la contradicción de las informaciones con una realidad objetiva sino que, antes bien, se entiende –como acertadamente se señaló- una exigencia de “verdad subjetiva”, en el sentido de que lo verdaderamente relevante no es tanto la exactitud de lo afirmado cuanto la impresión o imagen que genera ese acto en sus destinatarios.”¹⁸

De igual forma, Massaguer parafraseado por Hernández, señala que: “[...] la prohibición del acto de

¹⁷ Ecuador SCPM Intendencia Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales Resolución de 12 de Octubre de 2020 dentro del expediente SCPM-IGT-INICPD-013-2020.

¹⁸ BERCOVITZ RODRÍGUEZ - CANO, Alberto. Comentarios a la Ley de Competencia Desleal. Primera edición. Navarra: Aranzadi, 2011. p. 122.

engaño responde a criterios subjetivos donde lo verdaderamente relevante no es tanto la exactitud de lo afirmado sino la impresión o imagen que genera ese acto en sus destinatarios. [...]”¹⁹

Es pertinente indicar que, los juristas citados realizan una interpretación de la legislación española, la cual si bien es similar a la LORCPM, tiene sus diferencias, sin embargo, en el caso de los actos de engaño, la legislación ecuatoriana compagina en el inciso primero del numeral 2 del artículo 27 con la finalidad establecida por los juristas, esto es proscribir toda conducta que tenga como objeto o efecto real o potencial, inducir a error al consumidor.

Sin perjuicio de lo indicado, debe resaltarse que la doctrina y la jurisprudencia internacional ha determinado que “...sufre reproche de deslealtad la información que se ofrezca de manera poco clara, la que resulte ininteligible o **ambigua** o la que no se ofrezca en el momento adecuado (...)”²⁰, en otras palabras, se sanciona la información que aun siendo verdadera pueda inducir a error al público.

Ahora bien, en el acto de engaño no es necesario demostrar una intención engañosa por parte del operador que lo comete, sino los efectos que este produce, pues así lo entiende la doctrina española cuando analiza los actos de engaño, conforme lo destaca Hernández, quien señala que:

“No se requiere la realidad del engaño para que la prohibición sea aplicable, por ello no es necesario probar la realidad del engaño sino que este criterio, que afirma la suficiencia, a los efectos de la prohibición, del requisito de mera potencialidad del error, sin necesidad de su realidad efectiva, es destacado unánimemente en nuestra doctrina, así como de manera reiterada en la jurisprudencia, que subraya que “basta con que dicha conducta sea susceptible de inducir a error.”²¹”

Al respecto, si bien el autor citado analiza la legislación española, en el caso de nuestra legislación, se proscriben los actos de engaño que tengan por efecto real o potencial, sin importar la intención del operador económico, conforme determina el artículo 25 de la LORCPM.

Continuando el análisis exegético del numeral 2 del artículo 27 de la LORCPM, dentro del tipo administrativo da una lista, de manera ejemplificativa, de posibles escenarios en los que podrían inducirse a error al consumidor, como: la naturaleza del producto, modo de fabricación o distribución, características, aptitud para el uso, calidad, cantidad, precio, condiciones de venta, procedencia geográfica, es decir, todos aquellos elementos que recaigan sobre el bien o servicio ofrecido, lo que en otros organismos de competencia se le denomina creación material.

En ese orden de ideas, a manera de referencia internacional, respetando las diferencias de legislaciones, la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) citada por esta Intendencia en varias resoluciones, ha indicado que:

¹⁹ Santiago José Hernández Calleja, “Competencia desleal entre empresarios: actos de engaño” (Trabajo de Fin de Grado, Universidad de Valladolid, 2020), 141, <https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/45889/TFG-E-1043.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

²⁰ Ignacio Moralejo Méndez, *Omisiones Engañosas en Comentarios a la Ley de Competencia Desleal*, editorial Aranzadi S.A, Navarra España, p. 181.

²¹ *Ibíd.*

“... **el error se circunscribe a la naturaleza**, el modo de fabricación, las características, la aptitud en el empleo o la cantidad de los productos y se proyecta sobre la actividad, prestaciones mercantiles o el establecimiento, **lo que constituye la propia prestación (creación material).**”²² (Énfasis añadido)

Asimismo, Hernández señala que:

“Hay que añadir que es preciso que el error sea de cierta entidad, incidiendo sobre ciertos aspectos que suelen ser características esenciales de los productos y/o servicios. Por el contrario, la inexactitud sobre determinadas circunstancias irrelevantes o secundarias no tiene la calificación de actos de engaño.”²³

En ese sentido, el acto de engaño se diferencia de los actos de confusión, imitación u otros que se dirigen contra los consumidores debido al objeto sobre los que recae, esto es sobre características del producto o de su oferente. Ahora bien, aquellos supuestos descritos por los juristas citados describen los elementos de los actos de engaño que se cometen a través de una conducta positiva, por lo que, debido a que en el presente expediente se analiza la existencia de actos de engaño por acción y por omisión, se debe analizar los elementos de la conducta negativa descritos en el numeral 2 del artículo 27 de la LORCPM.

Respecto del alcance del daño producido por los actos de engaño, Rodríguez Alberto Bercovitz citado por la Dirección en su informe de resultados, señala que:

“... los actos de engaño perjudican a todos los que participan en el mercado, tanto a competidores como a consumidores, en la medida en que se provoca una decisión de la clientela basada no en las prestaciones que realmente se ofrecen, sino en una presentación que induce a error (...)”²⁴

En este punto, a modo de referencia en la legislación comparada, el Tribunal Supremo de España sobre el fin de incorporar los actos de engaño como una conducta desleal, ha manifestado que el mismo es:

“... proteger el correcto funcionamiento del mercado, en el que la ley de la oferta y la demanda cumple una función trascendente, ante la posibilidad de que los consumidores en el momento de tomar la decisión de adquirir o no los bienes –productos o servicios–, estén errados sobre las características de los mismo que puedan influir en aquellas”²⁵

Por otro lado, la “Guía de aplicación de las conductas desleales contenidas en la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado”, indica que para la configuración de una práctica desleal en el marco de la LORCPM, debe cumplirse:

²² Colombia Superintendencia de Industria y Comercio, Sentencia 1406/2012, 30 de marzo de 2012.

²³ VERGEZ, Mercedes. Competencia Desleal por Actos de Engaño, Obsequios, Primas y otros supuestos análogos, pág. 54. EN: La Regulación contra la Competencia Desleal en la Ley de 10 de enero de 1991.

²⁴ *Ibidem*

²⁵ STS 19 de mayo de 2008 RJ 2009, 2089.

- a) La existencia de una conducta que, sin importar su expresión o forma, resulte contraria a las costumbres o usos honestos;
- b) La conducta sea realizada en el desarrollo de actividades económicas; y,
- c) Que el acto tenga efectos reales o potenciales respecto del orden público económico, es decir, pueda impedir, restringir, falsear o distorsionar la competencia, atentar contra la eficiencia económica, el bienestar general o los derechos de los consumidores o usuarios.²⁶

En tal sentido, para que los actos de engaño puedan ser punibles, no basta con demostrar su deshonestidad, ya que estos deben realizarse en el ejercicio de actividades económicas y, a la vez que deben falsear el régimen de competencia, solo de esta manera, se configura una infracción por conductas desleales en el marco de la LORCPM.

6.4.2.1. Consideraciones de la Intendencia

Esta Intendencia, en su resolución de inicio de investigación, realizó el análisis respecto de los supuestos actos de engaño y consideró que podrían existir indicios del cometimiento de dicha conducta debido a que existiría una diferencia entre la publicidad realizada en la red social “Facebook” y el objeto del contrato suscrito entre dicho operador y la señora Betty Enid Andrango Ushiña.

En adición, esta Autoridad sopesó que existiría engaño debido a que el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA ofertaría lotes de terreno en un bien inmueble indiviso, siendo que, debido a la indivisión del bien solamente podría transferir derechos y acciones, lo cual induce a error a los consumidores respecto de la forma de adquisición de bienes inmuebles.

Con base en esa línea de investigación, la Dirección en su Informe de Resultados, manifestó que:

Ahora bien, debido a que ambos presupuestos fácticos versan sobre la publicidad realizada en la red social “Facebook”, esta Dirección considera pertinente citar la publicidad realizada, lo cual se realiza a posterior:



²⁶ Ecuador Superintendencia de Control del Poder de Mercado “Guía de aplicación de las conductas desleales contenidas en la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado”. Intendencia Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales 2020, 16, <https://www.scpm.gob.ec/sitio/wp-content/uploads/2020/05/Gui%CC%81a-de-p%CC%81cticas-desleales-20.5.2020.pdf>



Fuente: https://www.facebook.com/pages/category/Real-Estate-Company/Constructores_Ec-806653126375166/

En ese orden de ideas, esta dependencia observa que en la publicidad realizada por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, a través de su publicidad oferta lotes de terreno en un proyecto inmobiliario “Valle Encantado II” por un precio total de USD. 5.500,00, ofreciendo un crédito directo siempre que se abone USD. 1.000,00, siendo que los lotes de terrenos dentro del proyecto inmobiliario “Valle Encantado II” serían de una superficie de 100 metros cuadrados y contarían con servicios básicos.

En adición, a la referida publicidad se adjunta un croquis del supuesto bien inmueble donde se ubica el referido proyecto habitacional, haciendo notar dicho croquis la existencia de un fraccionamiento de dicho bien inmueble en 20 lotes de terreno con diferente superficie, los cuales tienen un precio variable dependiendo la superficie de estos.

En ese orden de ideas, el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA tiene como actividad comercial la intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, conforme consta en la página web del SRI. Asimismo, esta Dirección identificó que el dueño del bien inmueble donde se desarrolla el proyecto habitacional “Valle Encantado II” pertenece al operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., quien está representado por el señor CESAR POLANCO.

Al respecto, debido a la actividad del operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA y la representación que ejerce en nombre del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., se ha identificado que existiría una relación comercial entre estos, con el fin de que el primero intermedie la venta de lotes de terreno que supuestamente se encontrarían ubicados en la propiedad de CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A.

Ahora bien, en relación al contrato, como esta Dirección evidenció en el apartado de actos de confusión, el objeto del mismo es la prestación de servicios inmobiliarios por el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, es decir, no se hace referencia a la venta de ningún bien inmueble, ni mucho menos se hace referencia al proyecto habitacional “Valle Encantado II”.



En ese sentido, esta Dirección considera que existe una diferencia entre la publicidad realizada en la red social "Facebook" y el objeto del contrato de adhesión, pues en la publicidad se ofrecería lotes de terreno con una entrada de USD. 1.000, mientras que el objeto del contrato sería la prestación de servicios inmobiliarios.



≠



Fuente: Denuncia con Id. 196092

En la publicidad consta:

100 m2 Terrenos urbanizados con servicios básicos sector Alangasi

Desde \$5.500 crédito directo

Con entrada de \$1.000

En el contrato consta:

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO Y PLAZO.- Con los antecedentes expuestos: La PROMOTORA otorga al CONTRATANTE, mediante este instrumento legal, **los servicios inmobiliarios y la inscripción para la COMPRA de un bien inmueble.** El CONTRATANTE, declara y acepta que el objeto del presente contrato, es la inscripción, misma que **consiste en la prestación de los servicios inmobiliarios; servicios y gastos administrativos; servicios y gastos jurídicos;** las visitas ilimitadas a todos los proyectos de la PROMOTORA presentes y futuros por un lapso de 1 año; el asesoramiento financiero para la obtención de créditos; (si aplica: el diseño arquitectónico del bien inmueble); el asesoramiento jurídico para todo el proceso de adquisición del bien; la asesoría comercial para la obtención del bien inmueble que requiere el CONTRATANTE. Y la entrega al CONTRATANTE de cualquier producto promocional a la suscripción del presente contrato.



Por otra parte, conforme la publicidad realizada por el operador, en el croquis adjunto se hace referencia a un bien inmueble que se encontraría fraccionado en varios lotes de terreno con diferente superficie, y que estos contarían con servicios básicos, es decir, dichos lotes de terreno serían de cuerpo cierto.

En ese orden de ideas, conforme la información adjunta al Oficio Nro. STHV-2022-0455-O de la Secretaría De Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, signado con número de ID. 231138, el bien inmueble donde se ubica el proyecto habitacional “Valle Encantado II”, no tiene registrado ningún proceso de habilitación de suelo o de edificación, consta como unipropiedad, es decir, no se encuentra fraccionado.

En ese sentido, esta Dirección considera que ofertar a través de la publicidad lotes de terreno en un proyecto habitacional sin contar con un proceso de habilitación de suelo o de edificación, que no se encuentra fracciones, sería inexistente jurídicamente, en consecuencia, conforme la publicidad mediante la cual, se ofertan “TERRENOS URBANIZADOS”, induciría a error a los consumidores, pues estos no adquirirían ningún lote de terreno, siendo que, lo único que podrían adquirir son derechos y acciones sobre el lote de terreno donde supuestamente se desarrolla el proyecto habitacional referido en la publicidad.

En tal virtud, esta dependencia sopesa que, la publicidad en la red social “Facebook” podría inducir a error a los consumidores respecto de lo que adquiriría con la entrega de los USD. 1.000,00 al operador económico CÉSAR HERNÁN POLANCO ENDARA (CONSTRUCTORES EC), pues por el objeto del contrato estos adquirirían la prestación del servicio inmobiliario por parte del referido operador, siendo que, incluso en caso de que se llegará a concretar la venta de un bien inmueble dentro del proyecto habitacional “Valle Encantado II”, estos únicamente adquirirían únicamente derechos y acciones sobre el bien inmueble indiviso donde se ubicaría el referido proyecto habitacional.

Al respecto, esta Intendencia concuerda con el análisis de la Dirección, pues a pesar de que el operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA intermedia lotes de terreno del operador económico CORPORACIÓN CONSTRUCCOMMERCE S.A., dueño del terreno donde se desarrolla el proyecto habitacional “Valle Encantado II”, el objeto del contrato no coincide con la publicidad relacionada con dicho proyecto, pues, en la publicidad se oferta lotes de terreno con una entrada de USD 1.000,00, mientras que, el objeto del contrato sería la prestación de servicios inmobiliarios por dicha cantidad.

Asimismo, esta Intendencia concuerda con la Dirección, pues conforme la publicidad se daría a entender a los consumidores que con la entrega de USD 1.000,00 estos servirían como entrada para la adquisición de lotes de terreno dentro del proyecto habitacional “Valle Encantado II”, sin embargo, conforme información remitida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el terreno donde se desarrolla dicho proyecto habitacional no se encuentra con autorización para fraccionar, por lo cual, lo único que podrían adquirir los consumidores sobre dicho inmueble serían derechos y acciones, mas no porciones lotes de terreno.

En ese sentido, esta Autoridad considera que, la publicidad induce a error a los consumidores, por lo que, existen elementos de convicción que permiten determinar el cometimiento de actos de engaño tipificados en el numeral 2 del artículo 27 de la LORCPM, por parte del operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA.



Ahora bien, conforme se indicó en varias resoluciones, para que una conducta de prácticas desleales sea sancionable a la luz de la LORCPM, dicha conducta debe impedir, restringir, falsear o distorsionar la competencia, atentar contra la eficiencia económica, el bienestar general o los derechos de los consumidores o usuario. Al respecto, conforme consta en el análisis económico, esta Intendencia, señaló:

(...) Del análisis de la naturaleza de las conductas, esta Intendencia resalta que, el operador económico Censar Hernán Polanco Endara con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, mantiene una participación de 0,38% del mercado relevante determinado, por lo que, sus actuaciones no tienen la capacidad de alterar la estructura del mercado determinado en el presente expediente.

(...) Con relación a una posible vulnerabilidad del público objetivo, de las características de la demanda, así como del tipo de consumidor, esta Intendencia considera que la mayoría de los consumidores presentan niveles de estudios superiores, lo cual denota mayor información para la toma de decisiones, por lo que, el público objetivo al cuál se habría dirigido la práctica, no mantiene características de vulnerabilidad en este mercado relevante.

(...) Por último, respecto del alcance de las prácticas desleales, en concordancia con el análisis presentado por la Dirección, a criterio de esta Intendencia el alcance de las conductas desleales denunciadas significaría al 0,06% de la superficie del mercado relevante, y del número de presuntos afectados, se identificó un total de 10 personas, por lo que, los supuestos daños no podrían ser suficientes para generar una distorsión en el mercado analizado.

En conclusión, del análisis económico del presente caso, esta Intendencia concluye que, los actos de engaño y confusión denunciados en contra del operador económico Censar Hernán Polanco Endara con nombre comercial CONSTRUCTORES EC no generaron un falseamiento al régimen de competencia dentro del mercado relevante determinado. (Énfasis añadido)

En ese sentido, esta Intendencia tiene en cuenta que, conforme el análisis económico contenido en la presente resolución, la conducta del operador económico no tuvo la capacidad de restringir o falsear el régimen de competencia, conforme lo requiere el artículo 26 de la LORCPM, debido a su escasa participación en el mercado relevante, así como, de la cuantificación de los efectos de la conducta desleal, al identificar que las ventas en dicho bien inmueble no significaron más del 0.06% de la superficie del mercado relevante.

En tal virtud, esta Autoridad considera que, si bien existen elementos de convicción de actos de engaño, al no tener dicha conducta la capacidad para falsear el régimen de competencia, no existen méritos para formular cargos respecto de la conducta de actos de engaño de conformidad con el numeral 2 del artículo 27 de la LORCPM.

6.4.3. Consideraciones finales

Por otro lado, esta Intendencia tiene en cuenta que, de conformidad con el artículo 72 de la LORCPM, que establece:

“Art. 72.- Responsabilidad penal.- Cuando la Superintendencia de Control del Poder de Mercado encontrare indicios de responsabilidad penal, notificará y enviará una copia del expediente a la Fiscalía General del Estado, para que se inicien las investigaciones y acciones correspondientes, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan imponerse en virtud de esta Ley.”

En concordancia con el numeral 11 del artículo 3 del Instructivo de Gestión Procesal, establece:

“Art. 3.- LINEAMIENTOS FORMALES Y FUNDAMENTALES PARA LA GESTIÓN PROCESAL.- En la gestión procesal se deberá observar lo siguiente:

(...)

11. NOTIFICACIÓN A LA FISCALÍA O LA CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO. Cuando en el transcurso de una investigación administrativa aparezcan posibles indicios sobre el cometimiento de un delito, la Comisión de Resolución de Primera Instancia (CRPI) o el Superintendente a través de la Coordinación General de Asesoría Jurídica, deberá notificar a la Fiscalía y/o a la Contraloría General del Estado de ser el caso; (...)” 6.4.2.1

De conformidad con lo anterior, y tomando en cuenta que los elementos analizados en el acápite 6.4.2.1 de la presente resolución podrían constituir indicios del cometimiento de posibles delitos contenidos en los artículos 201 y 235 del Código Orgánico Integral Penal, una vez que la presente resolución haya causado en sede administrativa, se notificará copias certificadas del presente expediente (en su parte no confidencial) a la Fiscalía General del Estado, para que dicha entidad realice que correspondan de acuerdo con sus atribuciones y competencias.

SÉPTIMO: RESOLUCIÓN

En uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, y con base en los fundamentos de hecho, de derecho y análisis económico y jurídico realizado, esta Autoridad **RESUELVE**:

PRIMERO: Acoger el Informe de Resultados. No. SCPM-INICPD-DNICPD-008-2022, elaborado por la Dirección Nacional de Investigación y Control de Prácticas Desleales, suscrito el 28 de julio de 2022, que consta en el expediente con el ID 245960.

SEGUNDO.- Ordenar el archivo de la investigación en contra del operador económico CESAR HERNÁN POLANCO ENDARA con nombre comercial CONSTRUCTORES EC, por el supuesto cometimiento de prácticas desleales que actos de confusión y engaño tipificados en los numerales 1 y 2 del artículo 27 de la LORCPM.

TERCERO.- Conforme lo previsto en la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, se deja a salvo el derecho de impugnación que asiste a las partes procesales del presente expediente.

CUARTO.- Una vez que el presente acto administrativo haya causado estado, notifíquese la presente resolución a la Intendencia General Técnica y se proceda a la publicación de la presente resolución, en su versión pública, conforme lo dispuesto en la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado y su Reglamento.



QUINTO.- Disponer al secretario de sustanciación que realice la gestión correspondiente, para que, una vez que la presente resolución haya causado estado en sede administrativa, esta se notifique a la Intendencia Nacional Jurídica de la SCPM; y, que a su vez, dicho Órgano remita copias certificadas del expediente SCPM-IGT-INICPD-010-2020 en su parte no confidencial a la Fiscalía General del Estado.

QUINTO.- Continúe actuando como secretario de sustanciación el abogado Eddy Ojeda Cueva dentro del presente expediente administrativo.- **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.-**



Abg. Carlos Andrés Álvarez Duque

**INTENDENTE NACIONAL DE INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE PRÁCTICAS
DESLEALES**