



Ciencia Latina
Internacional

Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), julio-agosto 2024,
Volumen 8, Número 4.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i4

**EFECTOS DEL AUMENTO DE CÁNONES DE
ARRENDAMIENTO EN EL COMERCIO
FORMAL Y LAS ACTIVIDADES DE LOS
MERCADOS MUNICIPALES EN EL CANTÓN
DURÁN**

**EFFECTS OF THE INCREASE IN RENTAL FEES ON FORMAL
COMMERCE AND THE ACTIVITIES OF MUNICIPAL
MARKETS IN THE DURÁN CANTON**

Luis Tobar Miranda

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting - Ecuador

Erick Javier Mera Duarte

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting - Ecuador

Roberto Murillo Valverde

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting - Ecuador

Narcisa Matilde Arreaga Torres

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting - Ecuador

Ivonne del Pilar Gómez Murillo.

Instituto Superior Tecnológico Babahoyo - Ecuador

Luvis Jair Ortiz Plúa

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting - Ecuador

DOI: https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i4.13170

Efectos del Aumento de Cánones de Arrendamiento en el Comercio Formal y las Actividades de los Mercados Municipales en el Cantón Durán

Luis Tobar Miranda¹

econ_luistobar@hotmail.com

<https://orcid.org/0000-0001-6991-1679>

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting
Ecuador

Erick Javier Mera Duarte

M.erick1998@hotmail.com

<https://orcid.org/0000-0001-8791-1509>

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting
Ecuador

Roberto Murillo Valverde

roberto.murillo.valverde@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-4794-4143>

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting
Ecuador

Narcisa Matilde Arreaga Torres

speedwritingcoordinacion@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0001-4505-0883>

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting
Ecuador

Ivonne del Pilar Gómez Murillo

igomez@istb.edu.ec

<https://orcid.org/0000-0002-2149-4922>

Instituto Superior Tecnológico Babahoyo
Ecuador

Luis Jair Ortiz Plúa

<https://orcid.org/0009-0005-4669-1868>

Instituto Superior Tecnológico Speedwriting
Ecuador

RESUMEN

El artículo analiza el impacto del aumento de los cánones de arrendamiento en los mercados municipales del cantón Durán, destacando las repercusiones para comerciantes y consumidores. Los mercados municipales, gestionados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), son fundamentales para la economía local, pero el reciente incremento en las tarifas ha generado significativos desafíos. La mayoría de los comerciantes encuestados (68%) considera que estos aumentos han afectado negativamente la rentabilidad de sus negocios, mientras que un 60% de los consumidores percibe que no ha habido mejoras en la calidad o la oferta comercial. Además, la insatisfacción generalizada con las tarifas y la ordenanza vigente, reflejada en el 76% de los vendedores, subraya la necesidad de revisar estas políticas para evitar una mayor migración hacia la informalidad. El estudio concluye que es esencial un enfoque más equilibrado y consultivo en la formulación de políticas de arrendamiento, considerando no solo las necesidades financieras del municipio, sino también la sostenibilidad económica de los comerciantes y la accesibilidad para los consumidores, a fin de preservar la cohesión social y el papel vital de los mercados en la comunidad.

Palabras Claves: mercados, cantón durán, canon de arrendamiento, actividad comercial, comerciantes

¹ Autor Principal

Correspondencia: econ_luistobar@hotmail.com

Effects of the Increase in Rental Fees on Formal Commerce and the Activities of Municipal Markets in the Durán Canton

ABSTRACT

The article analyzes the impact of the increase in rental fees in the municipal markets of the Durán canton, highlighting the repercussions for merchants and consumers. Municipal markets, managed by the Decentralized Autonomous Governments (GAD), are fundamental to the local economy, but the recent increase in rates has generated significant challenges. The majority of merchants surveyed (68%) consider that these increases have negatively affected the profitability of their businesses, while 60% of consumers perceive that there have been no improvements in quality or commercial offerings. Furthermore, widespread dissatisfaction with rates and the current ordinance, reflected in 76% of sellers, highlights the need to review these policies to avoid further migration towards informality. The study concludes that a more balanced and consultative approach in leasing policy formulation is essential, considering not only the financial needs of the municipality but also the economic sustainability of traders and accessibility for consumers, in order to preserve cohesion social and the vital role of markets in the community.

Keywords: markets, durán canton, rental fee, commercial activity, merchants

Artículo recibido 17 julio 2024

Aceptado para publicación: 19 agosto 2024



INTRODUCCIÓN

Los mercados municipales son instituciones esenciales para el desarrollo económico y social de las comunidades, particularmente en contextos urbanos como el cantón Durán. Estos mercados, ubicados estratégicamente en diversas ciudades dentro de un territorio determinado, forman parte crucial de la cadena de distribución al fungir como centros de comercialización para productos básicos y de primera necesidad. Estos espacios están administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), que, como entes reguladores, brindan a los comerciantes la posibilidad de acceder a locales bajo un régimen de arrendamiento, con tarifas determinadas por la entidad reguladora correspondiente.

El rol de los GAD es fundamental, ya que no solo establecen las tarifas mensuales de arrendamiento, sino que también gestionan los ingresos provenientes de estos alquileres. Estos fondos son destinados al mantenimiento y reparación de las instalaciones del mercado, asegurando que se encuentren en condiciones óptimas tanto para los comerciantes como para los clientes. Además, los recursos obtenidos pueden ser utilizados para mejorar la infraestructura del mercado, como la renovación de locales, la optimización de sistemas de ventilación y la modernización de los servicios públicos. En este sentido, López (2018) subraya que "los mercados de abastos no solo son motores económicos que generan empleo y desarrollo local, sino que también juegan un papel esencial en garantizar la accesibilidad alimentaria para la comunidad". Este enfoque destaca la importancia de mantener la economía local activa y promover un desarrollo económico efectivo, que fomente la confianza entre la ciudadanía y las autoridades.

A lo largo de la historia, los mercados de abastos han desempeñado funciones clave en la distribución y logística de productos agroalimentarios, además de ser referentes en la formación de precios y el control de calidad. Sin embargo, durante períodos de recesión económica, los comerciantes que operan en estos espacios pueden enfrentar dificultades significativas para cumplir con el pago de los alquileres. Esta situación, en muchos casos, puede derivar en el cierre de negocios y la renegociación de contratos, complicando aún más el entorno comercial. Estos factores generan una relación compleja entre los arrendadores de locales en los mercados y los comerciantes, donde la situación específica puede variar significativamente según el contexto local. Aunque en algunos casos esta relación puede ser positiva, en otros puede presentar desafíos considerables, especialmente cuando el cobro de arrendamiento por

parte del municipio tiene múltiples propósitos orientados a asegurar el funcionamiento eficiente, ordenado y equitativo de los mercados públicos. Estas medidas, en teoría, deberían beneficiar tanto a los comerciantes como a la comunidad en general (Boyer Law Firm, P. L., 2022).

No obstante, en los últimos años, el aumento de los cánones de arrendamiento en los mercados municipales del cantón Durán ha suscitado una serie de desafíos que ponen en riesgo el papel de estos mercados como motores de la economía local. Este incremento, aunque justificado en algunos casos como una necesidad para modernizar y mantener las instalaciones, tiene repercusiones profundas y multifacéticas. Los costos operativos de los comerciantes se ven directamente afectados, lo que reduce sus márgenes de ganancia y, en muchos casos, compromete la viabilidad de sus negocios. Según Toapanta, Estévez, Ortiz y Espinosa (2022), este aumento en los cánones de arrendamiento ejerce una presión financiera significativa sobre los pequeños y medianos comerciantes, quienes a menudo operan con márgenes de beneficio ya de por sí ajustados.

Además, este incremento en los costos de arrendamiento crea un entorno competitivo cada vez más desafiante. Los comerciantes se enfrentan a mayores dificultades para mantener su competitividad, especialmente en comparación con otros mercados o comercios informales que, al operar fuera de las regulaciones municipales, pueden ofrecer precios más bajos y una mayor flexibilidad en sus operaciones (Quispe Fernández, Ayaviri Nina, Villa Villa, & Velarde Flores, 2020). Esta situación exacerba la competencia desleal y desalienta la formalización de nuevos negocios, perpetuando un ciclo de informalidad difícil de romper.

La presión económica derivada del aumento de los cánones de arrendamiento no solo afecta a los comerciantes establecidos, sino que también impulsa a muchos a abandonar los mercados formales en busca de opciones más asequibles en la economía informal. La migración hacia la informalidad es un fenómeno preocupante documentado en múltiples contextos, y el cantón Durán no es una excepción. La Oficina Internacional del Trabajo (2014) señala que la informalidad es una respuesta común ante la falta de viabilidad económica en entornos formalizados, lo que resulta en la proliferación de comercios no regulados que, aunque ofrecen una solución temporal, carecen de las garantías y protecciones que brindan los mercados formales.

Este contexto también impacta directamente en los consumidores. A medida que los comerciantes trasladan los mayores costos operativos a los precios de sus productos, los consumidores enfrentan dificultades crecientes para acceder a bienes básicos. El aumento de precios, resultado de los mayores costos de arrendamiento, erosiona la capacidad adquisitiva de los sectores más vulnerables de la población, exacerbando las desigualdades sociales y económicas existentes (Departamento de Comunicación UEMC Business School, 2017). Esta situación genera un ciclo vicioso donde la reducción en la demanda puede llevar a una mayor presión sobre los comerciantes, intensificando la crisis.

Más allá de los efectos económicos, el aumento de los cánones de arrendamiento también tiene repercusiones en la cohesión social dentro de los mercados municipales. Históricamente, los mercados han sido espacios donde se construyen redes de apoyo y colaboración entre los comerciantes y la comunidad local. No obstante, cuando las condiciones económicas se vuelven adversas, estas relaciones pueden verse erosionadas, debilitando el tejido social que sostiene a la comunidad (Chiang, 2011). La inseguridad económica y la competencia feroz pueden transformar un ambiente colaborativo en uno de rivalidad y desconfianza, socavando el sentido de comunidad vital para la prosperidad de estos espacios. El problema central que aborda este artículo es el impacto multifacético que el aumento de los cánones de arrendamiento tiene en el comercio formal y las actividades económicas dentro de los mercados municipales del cantón Durán. Este incremento no solo afecta la rentabilidad y competitividad de los comerciantes, sino que también tiene implicaciones sociales y económicas más amplias que deben ser examinadas para entender la profundidad del problema. Los comerciantes, al verse obligados a lidiar con costos operativos más altos, enfrentan un dilema que pone en riesgo su sostenibilidad en un entorno de mercado que se vuelve cada vez más difícil de navegar.

En base a lo detallado en los párrafos anteriores nace el siguiente cuestionamiento: ¿Cómo ha afectado el aumento de los cánones de arrendamiento en los mercados municipales del cantón Durán al comercio formal, a las actividades económicas dentro de estos espacios y a la cohesión social de la comunidad local?

Este estudio contribuye significativamente a la comprensión teórica de la relación entre las políticas de arrendamiento en mercados municipales y sus efectos en la economía local. La investigación ampliará

el cuerpo existente de literatura sobre gestión de mercados y economía urbana, proporcionando una base empírica para futuros estudios en contextos similares. Los hallazgos de este artículo serán de gran utilidad para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) en la formulación de políticas más justas y equilibradas. La investigación ofrecerá recomendaciones que podrán ser implementadas para asegurar que las decisiones de política no solo favorezcan la sostenibilidad financiera de los mercados, sino que también consideren el bienestar de los comerciantes y consumidores.

A nivel social, este estudio permitirá una comprensión más profunda de cómo las políticas económicas influyen en la cohesión social y en la calidad de vida de los habitantes del cantón Durán. Al explorar las dinámicas entre los comerciantes y la comunidad, la investigación aportará insights valiosos para fortalecer el tejido social en estos espacios clave.

Este análisis también abordará las implicaciones económicas del aumento de los cánones de arrendamiento, evaluando su impacto en la estabilidad financiera de los comerciantes y en la economía local en su conjunto. Al entender estos efectos, será posible formular estrategias que promuevan una economía más equitativa y sostenible.

El objetivo principal de este artículo es analizar y evaluar los efectos del aumento de los cánones de arrendamiento en el comercio formal, las actividades económicas y la cohesión social dentro de los mercados municipales del cantón Durán. A partir de este análisis, se espera proporcionar recomendaciones que puedan contribuir a una gestión más equitativa y eficiente de estos espacios, garantizando que sigan siendo centros vitales para la economía y la comunidad local.

MATERIALES Y MÉTODOS

Para abordar de manera rigurosa esta investigación, se optó por un diseño descriptivo de tipo cuantitativo, que permite analizar de forma sistemática y objetiva las percepciones y comportamientos de los actores involucrados. Se empleó un muestreo no probabilístico por conveniencia, seleccionando una muestra representativa compuesta por 50 comerciantes y 50 compradores. Este enfoque se justifica por la accesibilidad de los participantes y la pertinencia de su experiencia directa con el fenómeno en estudio.

La recolección de datos se llevó a cabo de manera presencial en el mercado las manuelas del cantón Durán, permitiendo un contacto directo con los participantes y garantizando la autenticidad de las

respuestas. Para asegurar la validez de la investigación, se implementaron procedimientos estrictos para garantizar el anonimato y la confidencialidad de las respuestas, protegiendo así la integridad de los datos y la privacidad de los participantes. Todos los individuos seleccionados para participar fueron informados detalladamente sobre el propósito de la investigación y participaron de manera voluntaria, firmando un consentimiento informado en conformidad con las normativas éticas vigentes.

Desarrollo

La gestión y administración de los mercados municipales en Ecuador se enmarca en un robusto marco legal que busca fomentar y fortalecer la economía popular y solidaria. De manera particular, la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria del Sector Financiero y del Sector Financiero Popular y Solidaria establece en su Art. 133 que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), en ejercicio concurrente de la competencia de fomento de la economía popular y solidaria, deben incluir en su planificación y presupuestos anuales la ejecución de programas y proyectos socioeconómicos para apoyar a las personas y organizaciones amparadas por dicha ley. Además, los GAD tienen la responsabilidad de impulsar acciones para la protección y desarrollo del comerciante minorista mediante la creación, ampliación, mejoramiento y administración de centros de acopio de productos, centros de distribución, comercialización, pasajes comerciales, recintos feriales, mercados u otros espacios necesarios para la actividad económica (República del Ecuador, 2011).

Por su parte, el Art. 134 de la misma ley permite a las municipalidades conformar regímenes de administración en condominio con los comerciantes minoristas para construir mercados, centros de acopio, silos, y otros equipamientos de apoyo a la producción y comercialización de productos y servicios. Este régimen de administración es regulado mediante ordenanzas, que establecen las condiciones de participación y organización de los comerciantes en estas infraestructuras públicas (Ecuador, Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria, 2011). Asimismo, el Art. 135 establece que las municipalidades podrán regular, también mediante ordenanza, la organización y participación de los pequeños comerciantes en actividades productivas, comerciales o de servicios, promoviendo la dinamización de la economía local a través de la creación de organizaciones comunitarias y otras iniciativas similares (Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria, 2011).

En este contexto, las tasas de cánones de arrendamiento en los mercados municipales están sujetas a variaciones según el espacio y la actividad comercial que se realice en dichos mercados. Estos cánones pueden incrementarse según se considere necesario para cubrir los costos operativos y de mantenimiento de los mercados, así como para financiar mejoras en la infraestructura.

Regulación en el Cantón Durán

Desde la regularización y control del funcionamiento de los mercados municipales en el cantón Durán, provincia del Guayas, se han implementado incrementos y variaciones en las tarifas y el cálculo de los valores de los cánones de arrendamiento. Estas tarifas son socializadas y tratadas por el Concejo Cantonal del cantón, y posteriormente promulgadas mediante una "Ordenanza Municipal", en cumplimiento de sus funciones como órgano legislativo local.

En 2007, bajo la administración de la Sra. Mariana Mendieta como alcaldesa, se presentó la Ordenanza de Mercados Municipales y de la Zona de Espacios Públicos Destinados para el Funcionamiento de Mercados Informales y Ferias Libres. Esta ordenanza, en su Art. 11, estableció un canon de arrendamiento de cinco dólares estadounidenses por cada metro cuadrado en los mercados mayoristas y minoristas del cantón. En aquel entonces, los mercados más destacados eran César Yáñez, Marianita de Jesús, y el de Transferencia Mayorista, cuyas dimensiones promedio eran de 3.6 metros cuadrados, lo que resultaba en un pago mensual de dieciocho dólares. Además, se recomendaba la cancelación de los haberes dentro de los primeros quince días del mes para evitar el cobro de intereses, y se estipulaba un incremento anual del canon en el mes de enero, eliminando las fracciones de centavos y redondeando a décimos de dólar.

En 2014, durante la alcaldía de la Ing. Alexandra Arce Plúas, se introdujo una reforma a esta ordenanza mediante la Ordenanza Reformatoria que Regula el Uso, Funcionamiento y Administración del Mercado Municipal y de las Ferias Libres en el Cantón Durán. Esta reforma introdujo nuevos valores de cánones de arrendamiento, con un incremento significativo respecto a las tarifas anteriores. Asimismo, se destacó la creación de un nuevo mercado municipal en la Ciudadela Maldonado, el primero en el sector norte de la ciudad, aunque con poca captación de comerciantes debido a su ubicación.

Las nuevas tarifas establecidas en 2014 ya no se basaban en el metro cuadrado, sino que se implementó una tarifa diaria que variaba según la dimensión y la naturaleza de la actividad comercial. Este cambio

buscaba adaptar las tarifas a las realidades económicas y operativas de cada tipo de comercio, aunque también generó desafíos adicionales para los comerciantes que tuvieron que adaptarse a las nuevas condiciones impuestas por la administración municipal (Durán I. C., "Ordenanza Reformatoria que Regula el Uso, Funcionamiento y Administración del Mercado Municipal y de las Ferias Libres en el Cantón Durán", 2014).

Mercados minoristas

- Para locales de productos cárnicos, carnes, pollos y mariscos, abacería, comida: USD (2) dólares diarios por puesto (60 dólares mensuales)
- Para locales de productos lácteos, legumbres, verdes y frutas y artículos varios: USD (1) dólar diario por puesto (30 dólares mensuales)

Mercado Minorista de Cangrejo

- Para locales: USD sesenta (2) dólares diarios por puestos (60 dólares mensuales)

Mercados mayoristas

- Para ANDEN A, B y C: USD ochenta (80) dólares mensuales por puestos
- Adicional a las tarifas destinadas en el mismo Art. 9.- Precio del arriendo, en su séptimo párrafo establece "*Todos los valores fijados en la presente ordenanza serán reajustado anualmente con un incremento del 10%*", misma que desde su promulgación no tuvo cumplimiento manteniendo este valor hasta la reforma de la ordenanza 2018.

En 2018 aún en la administración de la Ing. Arce se presenta y aprueba por sesión de Concejo Municipal la Reformatoria a la Ordenanza Vigente donde a los mercados ya se los ven como Categoría y sufren una disminución del 75% al que estaba vigente y aparecen nuevos rubros como cobro por publicidad y de Ocupación temporal.

Mercado Minoristas Categoría A

- Locales sección A: Institucionales: ciento cincuenta (150) dólares mensuales por puesto;
- Locales Secciones B: Cárnicos, Pollos, Abacerías y Comidas: quince (15) dólares mensuales por puesto;

- Locales Secciones C: Legumbres, Verdes, frutas y artículos varios siete con cincuenta centavos (7.5) dólares mensuales por puesto;
- Espacios para publicidad: diez (10) dólares mensuales por metro cuadrado
- Espacios de Ocupación Temporal: un (1) dólar diario por metro cuadrado;
- Espacios para cajeros automáticos: ciento noventa (190) dólares mensuales por espacio.

Mercado Minoristas Categoría B

- Locales sección A: Institucionales: cien (100) dólares mensuales por puesto;
- Locales Secciones B: Cárnicos, Pollos, Abacerías y Comidas: cinco (5) dólares mensuales por puesto;
- Locales Secciones C: Legumbres, Verdes, frutas y artículos varios cinco (5) dólares mensuales por puesto;
- Espacios para publicidad: ocho (8) dólares mensuales por metro cuadrado
- Espacios de Ocupación Temporal: un (1) dólar diario por metro cuadrado;
- Espacios para cajeros automáticos: ciento noventa (190) dólares mensuales por espacio.

Mercado Mayorista Categoría C

- Locales sección A: Institucionales: cien (100) dólares mensuales por puesto;
- Locales Secciones B: Cárnicos, Pollos, Mariscos, Abacerías y Comidas, Legumbres, Verdes, frutas y artículos varios cuarenta (40) dólares mensuales por puesto;
- Espacios para publicidad: ocho (8) dólares mensuales por metro cuadrado
- Espacios de Ocupación Temporal: un (1) dólar diario por metro cuadrado;
- Espacios para cajeros automáticos: ciento noventa (190) dólares mensuales por espacio.
(Ordenanza Reformatoria que regula el uso, funcionamiento y administración de los mercados municipales del cantón Durán)

La estructura tarifaria de los mercados municipales en el cantón Durán está sujeta a reajustes anuales, los cuales se calculan en función del valor de la inflación, siempre que esta sea positiva. Además, se contempla la posibilidad de ajustes adicionales cuando se considere necesario para garantizar la calidad y sostenibilidad de los servicios ofrecidos en estos espacios. Esta medida busca mantener un equilibrio

entre la capacidad de pago de los comerciantes y la necesidad de financiar el mantenimiento y mejora de las instalaciones.

En diciembre de 2023, el Concejo Cantonal de Durán presentó una propuesta de Ordenanza Sustitutiva a la normativa vigente, con el objetivo de revisar y ajustar los cánones de arrendamiento mensuales. Esta propuesta surgió como respuesta a las crecientes necesidades del comercio local y al aumento sostenido en la actividad comercial dentro de los mercados municipales. Sin embargo, el anuncio de un posible incremento en las tarifas generó una gran controversia entre los comerciantes y las autoridades locales. Los comerciantes expresaron su preocupación por el impacto que estas nuevas tarifas podrían tener en la rentabilidad de sus negocios, mientras que las autoridades defendieron la necesidad de los ajustes para asegurar la viabilidad a largo plazo de los mercados (DURÁN G. D., 2024).

Mercado Minoristas Categoría A

- Locales Secciones A: Cárnicos, Pollos, Abacerías y Comidas: veinticinco (25) dólares mensuales por puesto;
- Locales Secciones B: Legumbres, Verdes, frutas y artículos varios quince (15) dólares mensuales por puesto;
- Espacios para publicidad: ocho (8) dólares mensuales por metro cuadrado
- Espacios de Ocupación Temporal: un (1) dólar diario por metro cuadrado;
- Espacios para cajeros automáticos: ciento noventa (190) dólares mensuales por espacio.

Mercado Minoristas Categoría B

- Locales Secciones A: Cárnicos, Pollos, Mariscos, Comidas:
- Locales Secciones B: Legumbres, Verdes, frutas, abacerías y artículos varios diez (10) dólares mensuales por puesto;
- Espacios de Ocupación Temporal: un (1) dólar diario por metro cuadrado;

Mercado Mayorista Categoría C

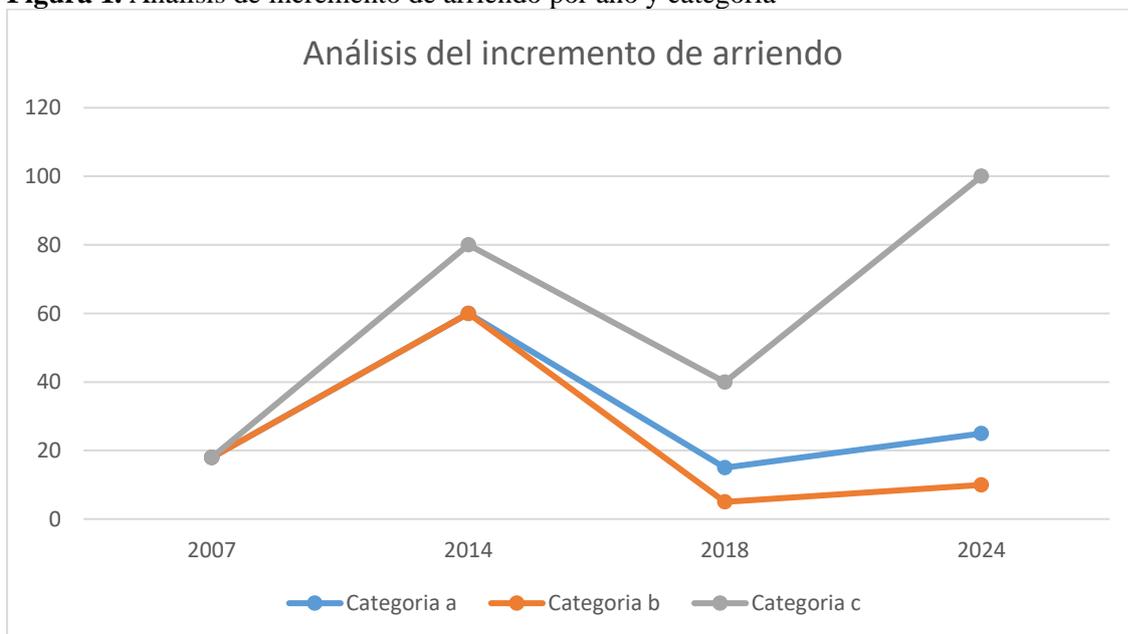
- Locales Secciones A: Cárnicos, Pollos, Mariscos, Comidas: cien (100) dólares mensuales;
- Locales Secciones B: Legumbres, Verdes, frutas, abacerías y artículos varios cincuenta (50) dólares mensuales por puesto;

- Espacios para Publicidad: ocho (8) dólares mensuales por metro cuadrado;
- Espacios de Ocupación Temporal: un (1) dólar diario por metro cuadrado.

La estructura tarifaria de los mercados municipales en el cantón Durán se reajustará de manera anual o cuando sea necesario, basándose en un análisis financiero que garantice la calidad y sostenibilidad de los servicios. Para llevar a cabo estos ajustes, la Dirección General de Servicios Espacios Públicos será la encargada de motivar los informes correspondientes, los cuales serán presentados a la Máxima Autoridad para su aprobación. Este proceso asegura que las decisiones tarifarias se tomen con base en criterios técnicos y financieros sólidos, orientados a mantener el equilibrio entre las necesidades de los comerciantes y la viabilidad de los mercados.

En la Ordenanza Reformativa de 2018, se introdujo un beneficio adicional para los comerciantes que cumplen con el pago puntual de sus cánones de arrendamiento. Aquellos que efectúen el pago dentro de los primeros cinco días del mes obtendrán un descuento del 15% sobre el valor total del canon (Durán G., 2018). Esta medida fue diseñada para incentivar la puntualidad en los pagos y, al mismo tiempo, ofrecer un alivio económico a los comerciantes, reconociendo la importancia de su contribución al sostenimiento de los mercados municipales.

Figura 1. Análisis de incremento de arriendo por año y categoría



Nota. Elaborado por los autores

Para llevar a cabo un análisis detallado de los efectos del aumento de los cánones de arrendamiento en los mercados municipales del cantón Durán, se diseñó una encuesta específica dirigida tanto a comerciantes como a compradores. Esta herramienta de recolección de datos fue concebida con el propósito de captar las percepciones y experiencias directas de los actores involucrados, lo que permitirá evaluar de manera cuantitativa el impacto de las políticas tarifarias implementadas.

Tabla 1. ¿Cree Ud. que el incremento de los valores de arriendo mensual ha afectado al comercio en este mercado? (criterios vendedores)

Opciones	Cantidad
SI	34
NO	16
Total	50

Nota. Elaborado por los autores

Los resultados de la encuesta, presentados en la Tabla 1, indican que el 68% de los comerciantes considera que el aumento de los valores de arriendo mensual ha afectado negativamente al comercio en el mercado. Esta mayoría refleja una percepción generalizada de que los incrementos en los cánones están dificultando la operación rentable de sus negocios. En contraste, el 32% de los encuestados no percibe un impacto negativo, lo que sugiere que algunos comerciantes han podido adaptarse a las nuevas tarifas sin ver afectada su competitividad.

Tabla 2. ¿Cree Ud. que el incremento de los valores de arriendo mensual ha beneficiado al comercio en este mercado? (criterios consumidores).

Opciones	Cantidad
SI	20
NO	30
Total	50

Nota. Elaborado por los autores

Según los resultados de la Tabla 2, el 60% de los consumidores considera que el incremento de los valores de arriendo mensual no ha beneficiado al comercio en el mercado. Esto sugiere que la mayoría percibe que el aumento no ha mejorado la calidad o la oferta comercial, y posiblemente ha llevado a precios más altos. Por otro lado, el 40% de los consumidores cree que el incremento ha sido beneficioso, quizás percibiendo mejoras en la infraestructura o en la organización del mercado. En general, los datos

reflejan una percepción mayormente negativa entre los consumidores, lo que indica la necesidad de revisar estas políticas para satisfacer mejor las expectativas de todos los involucrados.

Tabla 3. ¿Está Ud. de acuerdo con la ordenanza establecida y los valores fijados? (criterios vendedores)

Opciones	Cantidad
SI	23
NO	27
Total	50

Nota. Elaborado por los autores

Los resultados de la Tabla 3 indican que el 54% de los vendedores no está de acuerdo con la ordenanza establecida y los valores fijados, lo que refleja una mayoría que considera que las tarifas actuales no son justas o adecuadas para su situación. Esto sugiere una insatisfacción significativa entre los comerciantes, lo que podría estar relacionado con dificultades para cubrir los costos operativos o mantener la rentabilidad. En contraste, el 46% de los vendedores expresa conformidad con la ordenanza y los valores fijados.

Tabla 4. ¿Cree Ud. que el incremento de los valores de arriendo mensual ha afectado al comercio en este mercado? (criterios consumidores).

Opciones	Cantidad
SI	44
NO	6
Total	50

Nota. Elaborado por los autores

Los resultados de la Tabla 4 muestran que el 88% de los consumidores considera que el incremento de los valores de arriendo mensual ha afectado negativamente al comercio en el mercado. Esta mayoría contundente sugiere que los consumidores perciben que el aumento ha tenido un impacto negativo, probablemente relacionado con precios más altos o una reducción en la calidad o variedad de productos disponibles. Solo el 12% de los consumidores (6 de 50) cree que el incremento no ha afectado al comercio.

Tabla 5. ¿Cree Ud. que el incremento de los valores de arriendo mensual ha beneficiado al comercio en este mercado? (criterios consumidores).

Opciones	Cantidad
SI	39
NO	11
Total	50

Nota. Elaborado por los autores

Los resultados de la Tabla 5 indican que el 78% de los consumidores (39 de 50) considera que el incremento de los valores de arriendo mensual ha beneficiado al comercio en el mercado. Esto sugiere que una mayoría significativa de los consumidores percibe mejoras en el comercio, posiblemente en términos de infraestructura, organización o calidad del servicio. En contraste, el 22% de los consumidores (11 de 50) no ve un beneficio en el incremento de los arriendos, lo que indica que una minoría no ha percibido mejoras o considera que el aumento no justifica posibles cambios positivos.

Tabla 6. ¿Está Ud. de acuerdo con la ordenanza establecida y los valores fijados? (criterios vendedores)

Opciones	Cantidad
SI	12
NO	38
Total	50

Nota. Elaborado por los autores

Los resultados de la Tabla 6 muestran que el 76% de los vendedores (38 de 50) no está de acuerdo con la ordenanza establecida y los valores fijados. Esta mayoría significativa refleja una insatisfacción generalizada entre los vendedores, quienes probablemente consideran que las tarifas actuales no son justas o sostenibles para su operación. En contraste, solo el 24% de los vendedores está de acuerdo con la ordenanza y los valores fijados, lo que sugiere que una minoría de comerciantes ha aceptado las condiciones actuales o ha encontrado formas de adaptarse a ellas. Estos datos indican una percepción predominantemente negativa respecto a la ordenanza y las tarifas, subrayando la necesidad de revisar y posiblemente ajustar las políticas actuales para abordar las preocupaciones de los comerciantes y fomentar un entorno comercial más equilibrado y justo.

CONCLUSIÓN

El presente estudio ha revelado una serie de impactos significativos derivados del aumento de los cánones de arrendamiento en los mercados municipales del cantón Durán, tanto para los comerciantes como para los consumidores. A través del análisis detallado de las percepciones de estos actores clave, se ha identificado una serie de problemas que requieren atención urgente para garantizar la sostenibilidad económica y social de estos espacios comerciales esenciales.

En primer lugar, la mayoría de los comerciantes encuestados (68%) ha manifestado que el incremento en los valores de arriendo mensual ha afectado de manera adversa su capacidad para operar de forma rentable. Este hallazgo es alarmante, ya que sugiere que las nuevas tarifas impuestas han exacerbado las dificultades financieras que ya enfrentan muchos pequeños y medianos comerciantes. La insatisfacción con las políticas tarifarias es palpable, como lo demuestra el hecho de que el 54% de los vendedores no está de acuerdo con la ordenanza establecida ni con los valores fijados. Esta disconformidad refleja una percepción generalizada de que las tarifas actuales no son equitativas ni adecuadas para las circunstancias económicas en las que operan los comerciantes. La situación parece ser particularmente difícil para aquellos que dependen de márgenes de ganancia ya de por sí ajustados, y que ahora se ven obligados a lidiar con un incremento de costos que amenaza la viabilidad de sus negocios.

Desde la perspectiva de los consumidores, el panorama es igualmente preocupante. Un 60% de los encuestados considera que el incremento en los valores de arriendo no ha beneficiado al comercio en el mercado, lo que indica que los consumidores no perciben una mejora en la calidad de los servicios o en la oferta comercial que justifique los aumentos de precios que inevitablemente han acompañado al incremento de los cánones de arrendamiento. De hecho, el 88% de los consumidores sostiene que el aumento ha afectado negativamente al comercio en el mercado, lo que sugiere que los precios más altos y la posible reducción en la variedad o calidad de los productos están erosionando la satisfacción del cliente y, en última instancia, la demanda.

Por otro lado, aunque un 78% de los consumidores percibe que el incremento ha beneficiado al comercio en ciertos aspectos, como la mejora de la infraestructura o la organización del mercado, esta percepción positiva es insuficiente para contrarrestar las preocupaciones predominantes. Los beneficios observados por esta mayoría podrían estar relacionados con mejoras tangibles en las condiciones del mercado, pero

es evidente que estos aspectos no han sido suficientes para mejorar la experiencia general de los consumidores ni para mitigar el impacto negativo en la percepción de los comerciantes.

El alto grado de disconformidad con la ordenanza y los valores fijados, especialmente entre los vendedores, donde el 76% expresa su desacuerdo, subraya la necesidad imperiosa de revisar y ajustar las políticas tarifarias vigentes. La fuerte oposición indica que las medidas actuales no están logrando un equilibrio adecuado entre la sostenibilidad financiera de los mercados y la viabilidad económica de los comerciantes. Esta situación es particularmente preocupante, ya que la falta de un entorno comercial favorable podría llevar a una mayor migración hacia la informalidad, con todas las consecuencias negativas que ello conlleva, tanto para los comerciantes como para la economía local en su conjunto.

En términos generales, los hallazgos de este estudio destacan la importancia de que las autoridades locales adopten un enfoque más equilibrado y consultivo al diseñar e implementar políticas de arrendamiento. Si bien es comprensible que se necesiten ingresos adicionales para mantener y mejorar las infraestructuras de los mercados municipales, estas decisiones deben tomarse con una consideración más profunda de las realidades económicas que enfrentan los comerciantes. Un enfoque más inclusivo que tome en cuenta las opiniones y necesidades de los comerciantes podría contribuir a desarrollar políticas que no solo aseguren la sostenibilidad de los mercados, sino que también fortalezcan el bienestar económico de los comerciantes y mejoren la accesibilidad para los consumidores.

Además, este estudio resalta la necesidad de estrategias que promuevan una economía local más equitativa y sostenible, donde las decisiones tarifarias no se tomen en detrimento de la cohesión social y la estabilidad económica de la comunidad. Es esencial que se mantenga un diálogo abierto entre las autoridades y los actores del mercado para asegurar que las políticas implementadas reflejen las necesidades y expectativas de todos los involucrados.

Cabe señalar que, aunque los incrementos en los cánones de arrendamiento pueden estar justificados por la necesidad de mantener la infraestructura y asegurar la viabilidad de los mercados a largo plazo, es crucial que estas medidas sean cuidadosamente balanceadas. Es necesario un enfoque más holístico y participativo en la formulación de políticas, que tenga en cuenta no solo las necesidades financieras del municipio, sino también el bienestar y la viabilidad de los comerciantes, así como la accesibilidad y

satisfacción de los consumidores. Solo a través de un enfoque integral se podrá garantizar que los mercados municipales de Durán sigan siendo un pilar vital de la economía y la comunidad local.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOYER LAW FIRM, P. L. (12 de enero de 2022). *Arrendamiento comercial: Factores y condiciones importantes*. Obtenido de BOYER LAW FIRM, P. L.:

<https://abogadoboyerflorida.com/arrendamiento-comercial-factores-condiciones/>

Chiang, A. G. (enero de 2011). *El comercio justo: ¿una alternativa de desarrollo local?* Obtenido de SCiELO:

https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-23332011000100005

Departamento de Comunicación UEMC Business School. (22 de junio de 2017). *La Estrategia de Precios en un mercado cada vez más competitivo*. Obtenido de Escuela de Negocios de la UEMC:

<https://www.escueladenegociosydireccion.com/revista/business/marketing-ventas/estrategias-de-precios-en-un-mercado-competitivo/>

DURÁN, G. (2018). *Ordenanza Reformatoria que regula el uso, funcionamiento y administración de los mercados municipales del cantón Durán*. Durán: Gobierno Municipal de Durán.

DURÁN, G. D. (2024). *ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL USO, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA INTEGRADO DE MERCADOS Y FERIAS LIBRES DEL CANTÓN DURÁN*. DURÁN : PAGINA OFICIAL .

DURÁN, I. C. (2007). "ORDENANZA DE MERCADOS MUNICIPALES Y DE LAS ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS DESTINADOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE MERCADOS INFORMALES Y FERIAS LIBRES". "ORDENANZA DE MERCADOS MUNICIPALES Y DE LAS ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS DESTINADOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE MERCADOS INFORMALES Y FERIAS LIBRES" (pág. 3). DURÁN : REGISTRO OFICIAL .

DURÁN, I. C. (2014). "ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL USO, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL Y DE LAS FERIAS LIBRES EN EL CANTÓN DURÁN". "ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL USO, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL MERCADO

MUNICIPAL Y DE LAS FERIAS LIBRES EN EL CANTÓN DURÁN" (págs. 6,7). DURÁN :
PAGINA WEB INSTITUCIONAL .

Ecuador, V. d. (2011). *Ley Organica de Economia Popular y Solidaria*. Quito : Gobierno del Ecuador .

Ecuador, V. d. (2011). *Ley Organica de Economia Popular y Solidaria* . Quito : Presidencia .

LOPEZ P, R. S. (03 de 12 de 2018). PUBLICACIONES URBANAS .

Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca. (2023). *CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE LAS INSTALACIONES DEL MPCEIP EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL*. Guayaquil.

Oficina Internacional del Trabajo. (2014). *La transición de la economía informal a la economía formal*. Ginebra.

Quispe Fernández, G. M., Ayaviri Nina, D., Villa Villa, M. V., & Velarde Flores, R. (2020). *Comercio informal en ciudades intermedias del Ecuador: Efectos socioeconómicos y tributarios*. Chimborazo.

Republica, V. d. (2011). *Ley Organica de Economia Popular y Solidaria* . Quito : Gobeirno del Ecuador.

Toapanta, D. G., Estévez, A., Ortiz, W., & Espinosa, M. (2022). *Los costos municipales en el canon de arrendamiento de plazas y mercados: Un contraste pragmático en los comerciantes de la provincia del Tungurahua*. Tungurahua.