

PROVIDENCIA, 21 AGO 2018

EX.N° 1202 / VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 3, 5 letra d), 12 y 63 letra i) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; y

CONSIDERANDO: 1.- Que mediante Decreto Alcaldicio EX.N° 363 de 28 de Febrero de 2008, se fijó el texto refundido y sistematizado de la “ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION Y ARRENDAMIENTO DE LOCALES Y PILASTRAS DEL MERCADO FUNCIONAL DE PROVIDENCIA”, modificada por Ordenanza N° 166 de 7 de Agosto de 2018.-

2.- La necesidad de fijar un texto refundido y sistematizado de la Ordenanza antes señalada.-



DECRETO:

1.- Fijase el siguiente texto refundido y sistematizado de la “ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION Y ARRENDAMIENTO DE LOCALES Y PILASTRAS DEL MERCADO FUNCIONAL DE PROVIDENCIA”.

I.- GENERALIDADES

ARTICULO 1°: El Mercado Funcional de Providencia consta de un casino (local 1), siete locales numerados del 2 al 8 y de ocho pilastras numeradas del 1 al 8. Este inmueble está destinado al comercio por menor de artículos alimenticios y otros de ordinario consumo en el hogar, a excepción del local 1 destinado a Restaurante, sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 6°, cuyo ejercicio, funcionamiento y administración se registrá por la presente ordenanza.-

ARTICULO 2°: El Local N°1 destinado a Restaurante y los locales 4 y 5, podrán postular a obtener patente de Restaurante Comercial y de Alcoholes.

ARTICULO 3°: El comercio en el Mercado sólo podrá efectuarse en los lugares que se destinen con este objeto y en ningún caso, se autorizará ventas en el pórtico del edificio y en sus pasillos interiores.-

ARTICULO 4°: El horario de funcionamiento del Mercado se registrá por las normas generales, debiendo respetarse un horario mínimo todos los días de la semana de 8 horas y 4 horas los domingos y festivos.-

ARTICULO 5°: Los locales y pilastras del Mercado están determinados en ubicación, forma, numeración y denominación, en el plano oficial confeccionado por la Municipalidad, el que forma parte integrante de esta Ordenanza.-

ARTICULO 6°: Las pilastras del Mercado podrán ser entregadas en arriendo o mediante la entrega directa bajo un permiso precario, el cual el Alcalde podrá otorgar, renovar o ponerle término en cualquier momento y se registrá por las disposiciones que esta ordenanza establece para los arrendatarios en lo que fuere pertinente.-

Los locales podrán ser entregados solamente en arriendo, a excepción de los locales 4 y 5, que podrán adjudicarse de la misma manera que las pilastras, según lo señalado en el inciso precedente. Dicho permiso solo se hará previo informe favorable del Departamento de Desarrollo Económico Local dependiente de la Dirección de Desarrollo Comunitario o la unidad que lo reemplace, y en la medida que el proyecto que se proponga para esos 2 locales se enmarque dentro del concepto de “Piloto de Mercado Modelo” que defina esta unidad, y sea aprobado por el Concejo Municipal.

Kw

En todo lo demás, regirán las disposiciones que establece esta ordenanza para los arrendatarios, especialmente en cuanto la obligación de pagar el valor mensual, de conformidad al Artículo 26.

II.- DEL ARRENDAMIENTO

ARTICULO 7°: El arrendamiento de los locales y pilastras del Mercado se hará previo llamado a propuesta, de acuerdo con las bases que determine la Municipalidad, sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 6°.-

Sin embargo, en caso de fallecimiento del arrendatario o incapacidad total sobreviviente no se rematará el derecho de llave si sus herederos optaren por escrito en perseverar en el arrendamiento, dentro de los treinta días contados desde el fallecimiento del causante. Si no lo hicieren se entenderá que el arrendamiento terminó, procediéndose al llamado a propuesta correspondiente.-

ARTICULO 8°: El porcentaje máximo de superficie arrendada al que podrá postular una persona natural o jurídica es del 30% de la superficie total de locales y pilastras.-

ARTICULO 9°: El llamado a propuesta se efectuará de acuerdo con las bases confeccionadas por la Municipalidad, contemplándose las siguientes normas:

- a) La licitación deberá anunciarse por escrito con quince días de anticipación a lo menos.-
- b) Se adjudicará el arrendamiento al oferente que ofrezca mejores garantías a la Municipalidad. El valor de adjudicación constituye el derecho de llave y su pago se hará en Tesorería Municipal, dejándose nula en caso de no efectuarse, dentro del plazo que señalen las bases de la propuesta. Si el arrendamiento se estableciera por un plazo superior a 2 años, la adjudicación deberá contar con acuerdo del Concejo.-
- c) Si no hubiere interesados, se dejará constancia de este hecho en el Acta, quedando con esto automáticamente facultado del Alcalde para otorgar el arrendamiento, sin el trámite de licitación en las condiciones que él determine.-
- d) Los contrato de arrendamiento se confeccionarán por la Asesoría Jurídica y se otorgarán por escrito, firmados por el representante legal de la Municipalidad y el interesado.-

ARTICULO 10°: El arrendamiento de los locales y pilastras quedará sometido a las disposiciones de esta ordenanza, la que se considera como Reglamento particular para los efectos del Artículo 1.923 del Código Civil.-

ARTICULO 11°: Las rentas de arrendamiento de los locales y pilastras, serán las siguientes:

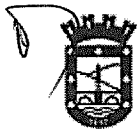
LOCAL	mt cuadrado	\$2.060.-
PILASTRA	mt cuadrado	\$1.075.-

Tales rentas se reajustarán los meses de Julio y Enero de cada año de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor ocurrida hasta Junio y hasta Diciembre respectivamente.-

ARTICULO 12°: El pago de las rentas de arrendamiento será mensual y anticipado, se hará en la Tesorería Municipal de Providencia, dentro de los diez primeros días de cada mes. La Municipalidad clausurará el local que no haya pagado las rentas dentro del mes respectivo, clausura que no podrá alzarse sin el pago previo de lo adeudado. La reincidencia en el no pago oportuno de las rentas de arrendamiento pondrá término inmediato al contrato de arrendamiento.-

ARTICULO 13°: Antes del pago mensual de la renta de arrendamiento, los arrendatarios deberán exhibir en la Dirección de Administración y Finanzas, los recibos de pago de:

- a) Los gastos comunes indicados en el artículo 25 letras a), b) y c), cancelados y debidamente visados por el Comité de Administración.-



- b) Los consumos de servicios tales como electricidad, agua y otros correspondientes al local o pilastras arrendadas y
- c) El impuesto territorial del período respectivo, de cargo del arrendatario de acuerdo con la Ley.-

El arrendatario que no acompañe los documentos indicados no podrá pagar su renta mensual.-

III.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS

ARTICULO 14°: Los arrendatarios quedan obligados a someterse y cumplir las disposiciones y exigencias que contempla la presente ordenanza, sin perjuicio de las que fije el Comité de Administración del Mercado.-

Son obligaciones especiales de todo arrendatario:

- a) Pagar puntualmente las rentas de arrendamiento, los gastos comunes, patentes y derechos municipales, constituciones de bienes raíces, etc.-
- b) Conservar el local arrendado en las mismas condiciones en que le haya sido entregado.-
- c) Mantener al día los pagos de electricidad, agua, teléfono y demás servicios.-
- d) Las demás que se establecen en la presente Ordenanza y aquellas que le imponga el respectivo contrato de arrendamiento.-
- e) Cumplir los horarios de funcionamiento que se hubieren fijado, por el Comité de Administración.-

ARTICULO 15°: Queda prohibido a todo arrendatario:

- a) Transferir o vender el derecho de arrendamiento sobre la cosa arrendada. Sin embargo, se permitirá la transferencia del arrendamiento en los casos de formación de sociedades, siempre que ellas consten por escritura pública y que el antiguo arrendatario sea dueño, como mínimo del 51% de los derechos en la sociedad.-
- b) Hacer transformaciones en el bien arrendado sin conocimiento y autorización previa de la Municipalidad, quedando, en todo caso, a beneficio municipal las mejoras que se efectúen, salvo acuerdo escrito en contrato.-
- c) Subarrendar, ceder o traspasar el bien arrendado o parte de él.-
- d) Ejercer en el local o pilastra actividades que alteren la disciplina interna del Mercado o que sean contrarias a la moral, al orden público o a las buenas costumbres.-
- e) Destinar la cosa arrendada a un fin distinto que el autorizado, o desarrollar en él un giro diferente al que se le hubiera permitido.-

ARTICULO 16°: El arrendamiento terminará:

- a) Si el arrendatario se atrasa en el pago de las rentas de arrendamiento y gastos comunes por dos meses consecutivos, sin perjuicio de la facultad del Alcalde contempla en el inciso segundo del artículo 31 de la presente Ordenanza.-
- b) Por el término del plazo del arrendamiento.-
- c) Si el arrendatario infringiere las prohibiciones establecidas en el artículo precedente.-
- d) Si el local o pilastra permaneciera inactivo o cerrado por más de treinta días, sin que exista causa atendible calificada por el Alcalde. En todo caso, y aún cuando exista dicha causal se pondrá necesariamente término al arrendamiento, si la inactividad o el cierre se prolongare por más de sesenta días.-
- e) Si el arrendatario no diere cumplimiento a cualquiera de las disposiciones de la presente Ordenanza y/o no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que imponga el contrato respectivo.-
- f) Si falleciere el arrendatario, salvo lo previsto en el inciso 2° del Artículo 7° de la presente Ordenanza.-

ku



La Municipalidad en estos casos dictará un Decreto declarando terminado el arrendamiento y ordenando la restitución de la cosa arrendada, lo que será cumplido con el auxilio de la fuerza pública requerida por el Alcalde.-

ARTICULO 17°: Cuando algún arrendatario abandonare o desocupare el local o pilastra, o se le hubiere puesto término al arrendamiento dejando deudas impagas, la administración podrá retener las especies que allí hubiere. Si son artículos perecibles las entregará de inmediato a alguna institución de caridad de la Comuna. Las no perecibles se retendrán durante 30 días en el local y después se enviarán a las bodegas municipales bajo inventario a objeto de ser rematadas junto a los excluidos municipales a objeto de hacerse pago de los saldos adeudados.-

ARTICULO 18°: Los productos adquiridos por los arrendatarios sólo podrán ser internados en el Mercado en los días y horas que determine el comité de administración.-

IV.- DE LA PUBLICIDAD

ARTICULO 19°: Los arrendatarios y terceros que deseen hacer publicidad en el recinto del Mercado, deberán dar cumplimiento a las normas aplicables de la Ordenanza Municipal correspondiente y pagar los derechos municipales que procedan.-

V.- DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 20°: La administración del Mercado corresponderá a un Comité de Administración.-

Este Comité de Administración se gestará y funcionará de acuerdo a las normas contempladas en la presente Ordenanza y, en lo no previsto y que fuere aplicable, por la Ley N° 19537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 46 de 1998 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.-

ARTICULO 21°: El Comité de Administración estará compuesto por 3 personas a lo menos elegidas por los locatarios de entre las personas naturales arrendatarias o apoderados socios de las personas jurídicas arrendatarias. Deberán estar representados en el Comité ambos estamentos, es decir, representantes de los locales y las pilastras; sus miembros durarán en el cargo el plazo que establezca la Asamblea de Arrendatarios el que no podrá ser superior a 3 años, pudiendo ser reelegidos.-

ARTICULO 22°: El Comité de Administración tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- a) La administración del Mercado conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza y de acuerdo con las normas que le señale la Municipalidad;
- b) Velar por el más adecuado mantenimiento, ase y ornato del edificio y sus locales y pilastras;
- c) Velar por las reparaciones menores del edificio;
- d) Determinar y cobrar los gastos comunes del Mercado, que comprende la administración, conservación y uso de las dependencias que se reputan comunes y las que se señalan más adelante. Los cobros se harán en los porcentajes que corresponda de acuerdo al Artículo 26° siguiente.
- e) En el caso que un arrendatario se atrase en el pago de los gastos comunes por más de treinta días, el Comité de Administración, sin perjuicio de las acciones que le confiere la Ordenanza, podrá solicitar a la Municipalidad la clausura indefinida del respectivo local, la que no podrá alzarse sin el pago previo de las expensas adeudadas;
- f) Rendir cuenta a la Municipalidad de sus entradas y gastos cuando le sea requerido y a la Asamblea de los arrendatarios, semestralmente;
- g) Establecer el horario de funcionamiento y atención del Mercado, con el tope mínimo fijado por la Municipalidad;
- h) En general, ejecutar todos los actos y celebrar cualquier clase de contrato necesario para una eficiente administración del Establecimiento.

km

El Acta de la Asamblea donde fuere elegido el Comité de Administración se debe protocolizar.-

ARTICULO 23°: La I. Municipalidad supervigilará la administración del Mercado entregada al Comité de Administración, a través de la Dirección de Administración y Finanzas.-

ARTICULO 24°: Los arrendatarios del Mercado pagarán por concepto de gastos comunes una cantidad proporcional a sus rentas de arrendamiento y metros cuadrados ocupados, según tabla de porcentajes que se señala en el Artículo 26°.-

ARTICULO 25°: Se consideran gastos comunes generales del Mercado, los siguientes:

- a) **Gastos de Administración:** Son los servicios inherentes al funcionamiento del Mercado tales como aseo, vigilancia y otros.-
- b) **Gastos de Conservación:** Los necesarios para la mantención normal de los bienes comunes del Mercado tales como revisión periódica de los servicios, aseos extraordinarios, reposición de ampollitas y accesorios similares.-
- c) **Gastos de Reparación:** Los que se generan en forma extraordinaria por arreglos de desperfectos, pérdidas, deterioros o reemplazos por cualquier causa de los bienes comunes.-
- d) **Gastos de Usos:** Los correspondientes a los servicios colectivos de gas, agua, energía eléctrica y otros similares.-

De estos gastos comunes el Comité de Administración administrará directamente los gastos de administración, de conservación y de reparaciones menores.-

ARTICULO 26°: Los gastos comunes se pagarán por cada arrendatario de acuerdo a un coeficiente que se ha determinado según la superficie y la renta que corresponde a cada local o pilastra, según la tabla que se señala a continuación:

LOCALES N°	SUPERFICIE MTS ²	PORCENTAJE DE GASTOS COMUNES	PILASTRAS N°	SUPERFICIE MTS ²	PORCENTAJE DE GASTOS COMUNES
1	100	15,18 %	1	14	2,12 %
2	65	9,86 %	2	14	2,12 %
3	65	9,86 %	3	14	2,12 %
4	76	11,54 %	4	14	2,12 %
5	44	6,68 %	5	14	2,12 %
6	73	11,08 %	6	14	2,12 %
7	62	9,42 %	7	14	2,12 %
8	62	9,42 %	8	14	2,12 %

Será de cargo de la Municipalidad el pago de gastos comunes correspondientes a locales o pilastras desocupados.-

ARTICULO 27°: El hecho que uno o más de los arrendatarios no hagan uso de un determinado servicio o bien común o que su local lo mantenga inactivo por cualquier causa, no le exime en caso alguno de la obligación de contribuir en su cuota a los gastos comunes.-

ku **ARTICULO 28°:** Cada arrendatario deberá pagar la cuota que le corresponde a los gastos comunes indicados en el artículo 25 letra d) u otros en que incurra la Municipalidad por concepto de gastos extraordinarios de reparación del inmueble, y similares junto con la respectiva renta de arrendamiento en la Tesorería Municipal.-

Si se incurre en mora en el pago de los gastos comunes éstos devengarán intereses penales equivalentes al 1,5% mensual que se liquidarán y pagarán al momento del pago efectivo.-



VI.- DE LAS SANCIONES

ARTICULO 29°: Las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza serán sancionadas con multas de hasta tres Unidades Tributarias Mensuales y su conocimiento corresponderá al Juzgado de Policía Local, sin perjuicio de las facultades que tiene la Municipalidad para dar por terminados los contratos en los casos previstos en la presente Ordenanza. -

ARTICULO 30°: En caso que el Comité de Administración no diere cumplimiento a las obligaciones de la presente Ordenanza será notificado el presidente de éste; si se reincidiera en la infracción será citado al Juzgado de Policía Local y la Municipalidad se reserva el derecho a solucionar el problema administrativamente. -

Los costos de las soluciones administrativas que debe adoptar el Municipio para garantizar el correcto funcionamiento del servicio será de cargo de los arrendatarios en las mismas proporciones ya indicadas. -

ARTICULO 31°: La Municipalidad procederá a cerrar locales o pilastras cuando los arrendatarios no paguen oportunamente el canon de arriendo, los gastos comunes, los consumos básicos del local o pilastra, las contribuciones de bienes raíces y las patentes y derechos municipales. -

Con todo, en el evento que el incumplimiento tenga su origen en el no pago de la renta de arriendo o los gastos comunes, el Alcalde tendrá la facultad de estudiar y determinar en particular una solución que permita al arrendatario, continuar desarrollando su actividad en el local o pilastras, tales como: celebrar convenios de pago, actuar como amigable componedor, entre otras. -

2.- La Secretaría Municipal publicará en la página Web Municipal el presente decreto. -

Anótese, comuníquese y archívese. -


MARIA RAQUEL DE LA MAZA QUIJADA
Secretario Abogado Municipal


EVELYN MATTHEI FORNET
Alcaldesa

 PLH/MRMQ/IMYJ/sgr.-
DISTRIBUCION:

- A todas las Direcciones
- Archivo
- Decreto en Trámite N° 2046 /