

Nº 7.570.- / VISTOS: estos antecedentes; el Decreto Alcaldicio Nº 3384/84; el acuerdo del Concejo Municipal adoptado en sesión ordinaria de fecha 25 de mayo de 2004; el Ordinario Nº 310/2004 del señor Presidente del Concejo Municipal; el Ingreso Secretaria Abogado Alcaldía Nº 855/2004 y lo dispuesto en los artículos 56 y 63 de la Ley 18.695;

## DECRETO

Modifícase y reemplácese la actual Ordenanza que regula el funcionamiento del Mercado Municipal de Viña del Mar, contenida en el Decreto Alcaldicio Nº 3.384, de fecha 19 de octubre de 1984, por la siguiente.

### TITULO I.-

#### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- El Mercado Municipal es un recinto público de propiedad de la Municipalidad de Viña del Mar, cuyo objetivo principal es satisfacer las necesidades de abastecimiento y alimentación de la población que concurre a dicho recinto. Lo anterior lo es sin perjuicio del fomento y desarrollo de otras actividades relacionadas y conexas con su destino estrictamente comercial como, por ejemplo, las actividades turísticas de toda índole y naturaleza.

Artículo 2º.- El Mercado Municipal dependerá para todos los efectos legales del Departamento de Rentas de la Municipalidad, sin perjuicio de la intervención de otros Departamentos los que, en todo caso, deberán actuar coordinadamente en el desarrollo de políticas de fomento, planificación, promoción, capacitación y seguridad que sean necesarias emprender e implementar para la explotación de este recinto.

Artículo 3º.- El Mercado Municipal será explotado comercialmente por personas naturales o jurídicas denominadas "locatarios" en la forma establecida en la Ordenanza, Reglamento Interno de Funcionamiento y en los contratos de arrendamientos individuales que se celebren en cada caso particular.

Artículo 4º.- EL Mercado Municipal está integrado físicamente por sesenta establecimientos, denominados para todos los efectos a que haya lugar como "locales"; treinta y nueve interiores y veintiún exteriores. De los locales interiores sólo treinta y siete están destinados a explotación comercial y, uno exterior, se encuentra cedido a los locatarios. Los locales podrán ser aumentados en su número según las necesidades del Municipio. Su número no podrá ser restringido. Además el Mercado está integrado por las siguientes dependencias: dos locales destinados a bodegas, dos baños y una dependencia administrativa. Los locales deberán ser destinados única y exclusivamente para el fin que se señale en el contrato de arrendamiento que se celebre, de acuerdo con la Ordenanza y sus modificaciones. Cualquier cambio de destino deberá previamente ser requerido por el interesado, a través del Administrador, y aprobado por el Municipio, todo en conformidad con la normativa vigente en la materia.

## DEL ADMINISTRADOR

Artículo 6º: El Administrador es la autoridad interna superior del Mercado para los efectos de la relación Municipalidad – Locatarios y, ante él, deberán, estos últimos, canalizar toda petición o consulta concierne a la explotación, funcionamiento y uso del Mercado. Su designación y remoción corresponde exclusivamente a la Municipalidad. La administración, conservación, mantención, cuidado y seguridad del Mercado será de su cargo, así como la implementación de toda política de fomento y desarrollo del mismo en conformidad con las instrucciones y directrices que le sean impartidas

Son obligaciones principales del Administrador, y sin perjuicio de las que se consignan en el Reglamento Interno de Funcionamiento, las siguientes:

- 1º) Mantener, conservar y disponer cuanto fuere indispensable para el correcto funcionamiento del Mercado Municipal.
- 2º) Llevar un registro actualizado de los locatarios y de los actos y contratos conforme a los cuales se explotan comercialmente los locales;
- 3º) Llevar un registro sobre el estado de pago de las rentas de arrendamiento y derechos de ocupación, debiendo, dar cuenta inmediata al Director Departamento de Rentas de todo atraso y mora en el pago de las rentas y/o derechos que correspondan;
- 4º) Velar para que los arrendatarios cumplan con las obligaciones que le imparte la presente Ordenanza y el Reglamento de Funcionamiento Interno.
- 5º) Informar al Departamento de Rentas de toda contravención a la presente Ordenanza; y denunciar, en cuanto corresponda, esas infracciones a los tribunales y/o autoridades administrativas que correspondan.
- 6º) Velar por el aseo del Mercado Municipal, tanto en su interior como en el exterior.
- 7º) Implementar y disponer todas las medidas de control y de prevención de riesgos que fueren indispensables para seguridad del recinto del Mercado.
- 8º) Establecer e implementar el horario de funcionamiento, disponiendo su apertura y cierre en conformidad con la necesidad e interés común de todos los locatarios, precaviendo que se cumpla con la normativa vigente en la materia, según la naturaleza y destino de los locales, previa determinación del Director del Departamento de Rentas.
- 9º) Cualquier otra que encomiende el Director del Departamento de Rentas.

### TITULO III

#### DE LAS INSTALACIONES, MODIFICACIONES, MEJORAS Y TRANSFORMACIONES; MANTENCIÓN Y EXPENDIO DE MERCADERÍAS

Artículo 7º.- La Municipalidad podrá en cualquier tiempo efectuar modificaciones, transformaciones y mejoras físicas en el Mercado a los efectos de mantenerlo en estado

de servir para los fines previstos y para todos los que fueren necesarios en relación con los objetivos planteados en los artículos precedentes. Asimismo, podrá igualmente y en cualquier tiempo, zonificar y reordenar los locales, según las necesidades de explotación comercial del Mercado. Si la ejecución de las modificaciones, transformaciones o mejoras obligaren a desocupar temporalmente los locales, los locatarios no tendrán derecho a indemnización alguna por parte de la Municipalidad. En este evento, los locatarios sólo tendrán derecho a la rebaja proporcional de la renta de arrendamiento, por el tiempo ocupado, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 1928, inc. 2º de la Código Civil.

Artículo 8º.- Los locatarios podrán introducir en el Mercado modificaciones, transformaciones y mejoras, las que al término del contrato podrán ser retiradas, previa autorización escrita del Administrador, siempre y cuando no se cause detrimento al conjunto de las edificaciones existentes en él.

Artículo 9º.- Toda modificación, transformación o mejora deberá ser previamente autorizada por la Dirección de Obras.

Artículo 10º.- La mantención y reparación del Mercado, de sus instalaciones, modificaciones, transformaciones y mejoras serán de cargo exclusivo de los locatarios en la forma que lo defina y establezca el Reglamento de Funcionamiento Interno que se dicte a esos fines.

Artículo 11º.- El expendio de toda clase de mercaderías que se efectuó en el Mercado estará sujeto al cumplimiento de la normativa sanitaria pertinente y a toda otra que regule esta materia. Las sanciones que se apliquen por las autoridades correspondientes por infracción a dicha normativa en caso alguno generarán responsabilidad para el Municipio y, en evento que, por cualquier circunstancia llegare a responder pecuniariamente podrá repetir en contra del o los locatarios infractores.

#### TITULO IV

#### DEL ARRENDAMIENTO Y REMATE DE LOS LOCALES

##### Párrafo 1º.

##### DEL ARRENDAMIENTO:

Artículo 12.- La forma de acceder al uso y goce jurídico de un local será siempre el contrato de arrendamiento, sin perjuicio del remate de estos en la oportunidad y condiciones que se fijan más adelante. Para todos los efectos legales se entenderá formar parte de los contratos de arrendamiento las normas establecidas en esta Ordenanza, sus modificaciones posteriores, las contenidas en el Reglamento de Funcionamiento Interno, y la legislación vigente en la materia en cuanto ésta resulte aplicable.

Artículo 13.- Todo contrato de arrendamiento se celebrará por instrumento privado, previo Decreto Alcaldicio que así lo sancione.

Artículo 14.- Los contratos particulares de arriendo quedarán, entre otras, sujeto a las siguientes condiciones:

1º) Ningún contrato podrá celebrarse por un plazo superior a tres años, y será prorrogable por periodos iguales si las partes no manifestaren su voluntad de ponerle término con una

2º) La renta de arrendamiento será aquella que fije la Ordenanza de Derechos Municipales.

3º) La renta de arrendamiento se pagará en dinero efectivo dentro de los diez primeros días de cada mes en Tesorería Municipal.

4) El no pago de las rentas de arrendamiento y/o la negativa a restituir el local concluido por cualquier causa el arrendamiento generará para el arrendatario el pago de las multas que se establecerán en los contratos respectivos.

5º) El arrendatario pagará a título de garantía una suma igual a un mes de renta, que le será restituida al locatario debidamente reajustada al término del contrato.

6º) Cada arrendatario deberá pagar los consumos básicos correspondientes Al local que arrienda. Los servicios básicos correspondientes a los espacios comunes del recinto Municipal serán cancelados por la Municipalidad.

Artículo 15.- Un locatario podrá arrendar hasta dos locales y deberá hacer uso y goce efectivo de ellos en forma conjunta y/o separada.

Artículo 16.- Los arrendatarios del Mercado Municipal, podrán, previo consentimiento y autorización de la Municipalidad, ceder, vender, permutar o subarrendar, total o parcialmente, el derecho de llaves de sus locales, a personas naturales o jurídicas, debiendo pagar a la Municipalidad, a título de derecho de transferencia del contrato de arrendamiento la suma equivalente en pesos, moneda legal, a un veinte por ciento de monto de transferencia, salvo en la situación establecida en el artículo siguiente de esta Ordenanza.

Artículo 17.- En caso de fallecimiento del arrendatario de un local, el contrato continuará con su sucesión, la que se acreditará con el respectivo auto de posesión efectiva debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo; debiendo ésta designar dentro del plazo de treinta días a contar del fallecimiento un representante o apoderado para estos efectos.

Artículo 18.- Se autoriza la explotación jurídica de los locales bajo forma de comunidades y/o sociedades arrendatarias y el ingreso e incorporación de nuevos socios y/o comuneros, previa autorización Municipal. No se admitirán explotaciones a través de sociedades de hecho. Toda solicitud de cesión, venta, permuta o subarriendo se formalizará por escrito y en la forma que lo establezca el Reglamento Interno de Funcionamiento del Mercado.

Artículo 19.- Toda ocupación de un local que no esté legitimada por un título suficiente, o que se efectúe contraviniendo la normativa contenida en esta Ordenanza y sus modificaciones posteriores, dará derecho al Municipio a disponer su inmediata clausura.

Párrafo 2ºDE LA SUBASTA Y ADJUDICACION DEL DERECHO DE LLAVES DE LOS LOCALES

Artículo 20: En evento de existir arrendatarios de locales morosos o que no deseen preservar en el contrato de arriendo, el Municipio, mediante el remate del derecho de llaves, y en cuanto así lo acuerde el Alcalde, previo informe del Director de Rentas Municipales, adjudicará, el arriendo al mejor postor en las condiciones que se pasan a expresar, sin perjuicio de disponer su arriendo directo si necesidades del buen funcionamiento del Mercado así lo aconsejan.

- 1º) El mecanismo de adjudicación será la subasta pública.
- 2º) Corresponderá al Alcalde la fijación del precio mínimo de la subasta.
- 3º) Desocupado que fuere el local, el Departamento de Rentas, fijará día y hora para subasta pública, hecho comunicará mediante aviso publicado por tres días seguidos en algún periódico de circulación comunal. El aviso de remate de colocará además en lugar visible dentro del recinto del Mercado Municipal. El costo de estas publicaciones será pagado en su oportunidad por el adjudicatario del local o proporcionalmente si se hubieren rematado más de un local en un mismo acto.
- 4º) Actuará como adjudicador el señor Tesorero Municipal, y en presencia del Director del Departamento de Rentas, quien podrá ser representado por la persona que éste designe, y el Administrador del Mercado Municipal.
- 5º) Tendrá derecho a participar en la subasta cualquier persona que reúna las condiciones de idoneidad moral suficiente, hecho que para todos los efectos se acreditará con un certificado de antecedentes. Cuando quienes participen en la subasta fueren locatarios del Mercado Municipal se requerirá que se encuentren al día en el pago de las rentas de arrendamiento y/o derechos de ocupación.
- 6º) En el acto mismo de la subasta, los interesados deberán entregar al señor Tesorero Municipal una boleta bancaria o vale vista que garantice la seriedad de las ofertas, que se formulen por un monto no inferior al diez por ciento del mínimo fijado.
- 7º) El Tesorero Municipal adjudicará el local al mejor postor, quien dentro de segundo día hábil siguiente a la subasta deberá pagar el precio de adjudicación. Expirado dicho plazo, sin que se efectúe el pago señalado, la subasta quedará sin efecto, quedando a beneficio Municipal la garantía establecida precedentemente.
- 8º) Una vez concluido el acto de remate, el señor Tesorero Municipal, extenderá un acta en cuadruplicado que será suscrito por el mismo, el Director del Departamento de Rentas, el Administrador del Mercado Municipal, y el adjudicatario a quien se le hará entrega copia de la misma. De no presentarse postores, en el acta antes mencionada se dejará constancia de este hecho.
- 9º) Del producto del remate se pagarán las deudas pendientes del anterior arrendatario hasta el monto que éstas alcancen a cubrir y todo otro gasto vinculado con el anterior ocupante y de los generados con motivo de la subasta. Si después de pagadas éstas

ochenta por ciento restante se entregará al anterior ocupante del local.

10º) En evento de no haber concurrido postores, el Alcalde entregará el local en arriendo en la forma y condiciones que se establecen en esta Ordenanza y modificaciones posteriores.

## TITULO V

### DE LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN DEL MERCADO

#### MUNICIPAL

Artículo 21.- El resguardo adecuado de las dependencias del Mercado, como así también de su personal, clientes y ocupantes se sujetara al Reglamento que dicte a esos efectos la Sección de Prevención de Riesgos del Municipio. La aplicación y cumplimiento efectivo de dicho Reglamento por parte del personal municipal, locatarios, dependientes, proveedores, clientes, y ocupantes en general del Mercado será de responsabilidad directa del Administrador.

Artículo 22.- Es obligación de los locatarios y a sus dependientes cuidar el recinto del Mercado. Les queda expresamente prohibido realizar tanto en su interior y exterior cualquier actividad que pongan en riesgo sus dependencias. El Administrador velará que con motivo de toda actividad no se pongan en riesgo la integridad personal y física del público que visite por cualquier circunstancia el Mercado, y estará facultado para disponer la suspensión definitiva o temporal de cualquiera de ellas si a su juicio existiere un potencial riesgo que importe peligro para la integridad física de las personas y de los bienes y recintos del Mercado.

Artículo 23.- El Municipio no contraerá responsabilidad alguna por actividades de toda índole que, habiendo sido suspendidas por el Administrador, se hubieren igualmente efectuado en contravención a la presente Ordenanza y al Reglamento referido precedentemente.

## TÍTULO VI

### DE LA CAPACITACIÓN

Artículo 24.- El Municipio, a través de las Unidades que correspondan, fomentará, incentivará y dará a conocer entre los locatarios, dependientes y proveedores del Mercado toda política comunal, regional o nacional cuyo objeto sea el desarrollo de actividades micro empresariales relacionadas y concernientes a las actividades directas y conexas que se ejecuten en el mercado.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Artículo 1º.- Los contratos de arrendamiento que estuvieren actualmente vigentes y en curso se ajustaran a la normativa establecida en la presente Ordenanza. En los nuevos contratos que se celebren y se suscriban se reconocerá al locatario la antigüedad en la ocupación del local arrendado para todos los efectos legales.

Artículo 2º.- Los locatarios que actualmente estén haciendo uso y goce de los locales de acuerdo con un permiso municipal, deberán continuar haciéndolo en virtud de un de

arrendamiento celebrado en la forma dispuesta en esta Ordenanza y en conformidad a las cláusulas particulares que los rijan. No tendrá derecho a hacerlo aquél cuyo permiso estuviere caducado por cualquier circunstancia.


Artículo 3º.- Para continuar la explotación comercial de los locales por parte de los actuales locatarios, será condición esencial estar al día en el pago de las rentas de arrendamiento o derechos de permiso y de cualquier otro servicio, según corresponda.

Artículo 4º.- En evento de mora, el locatario tendrá un plazo de doce meses, contados desde la publicación de esta Ordenanza, para ponerse al día en el pago de la renta, derechos y demás servicios, según correspondan, en la forma y condiciones que acuerde con el Departamento de Rentas respectivo. Mientras no se cumpla con esta obligación se entenderá, cualquiera sea el título de mera tenencia que invoque locatario, que su ocupación es precaria y da derecho absoluto a la Municipalidad para poner término inmediato a ella, sin derecho a indemnización, en conformidad con lo establecido en el Artículo 36, inciso 2º de la Ley N° 18.965. Este plazo será improrrogable.

Artículo 5º.- El locatario y/o ocupante a cualquier título que hubiere mantenido para con el Municipio, así calificada por escrito por el Director del Departamento de Renta de la Municipalidad, una conducta ejemplar en relación con el pago de la renta de arrendamiento, derechos y cualquier otro servicio otorgado por el Mercado, tendrá derecho a optar, dentro del plazo de seis meses y por una sola vez, a la celebración de un contrato de arrendamiento de un plazo de 5 años, prorrogable automáticamente por periodos iguales y en forma indefinida, quedando sujeto en lo demás al resto de las condiciones establecidas en esta Ordenanza y normas particulares que rijan tales contratos.

Artículo 6º.- Deróguese en todas sus partes y a contar de la fecha de publicación de la presente Ordenanza el Decreto Alcaldicio N° 3384, de 19 de octubre de 1984.

Anótese, comuníquese, publíquese y archívese.

  
MARIA CRISTINA RAYO SANHUEZA  
SECRETARIO MUNICIPAL

  
CRISTIAN PÉREZ FIGUEROA  
ALCALDE(S)

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines correspondientes.-

Saluda a usted,

SECRETARÍA MUNICIPAL  
CONTROL/A. JURIDICA/FINANZAS/TESMU/CONCEJO  
ADM. MUNICIPAL/ADM. Y FINANZAS/RENTAS/PRENSA  
INTERESADO/EXPEDIENTE/OF. PARTES/ARCHIVO  
(APRUEBA MODIFICACION ORDENANZA FUNCIONAMIENTO MERCADO MUNICIPAL)

SECRETARÍA



M. 678.