

ORDENANZA SOBRE CONCESIONES Y ARRENDAMIENTOS
DE BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO Y DE INMUEBLES MUNICIPALES.
(Aprobado por D.Ex. N° 105 25/1/84 - Modificado D.Ex. N° 1098 11/8/84)

CAPITULO I. GENERALIDADES

1°. Los bienes Municipales, sean estos propiedad municipal o entregados a la administración municipal, están naturalmente ordenados a la satisfacción de las necesidades generales de la población dentro del ámbito comunal, a través de la administración que la Municipalidad realiza, de conformidad a las facultades legales de que está investida.

2°. Tales bienes, serán aplicados, como primera prioridad, al cumplimiento de las funciones propias de la Municipalidad, empleándolos en forma directa a la solución de los problemas comunales o en actividades que constituyan un interés comunal, aun cuando estas últimas tengan una focalización muy específica y puntual.

3°. Cuando los bienes de dominio municipal no sea posible aplicarlos directamente a las funciones de la corporación, o cuando dicha aplicación represente grados significativos de dificultad para su administración, es legalmente posible su disposición con el propósito de obtener beneficios indirectos en favor de la Municipalidad. Por aplicación de esta norma, la Municipalidad podrá acordar sobre los bienes:

a) la donación, la que será posible solamente al Fisco, a otros órganos de la administración del Estado, y a personas jurídicas cuyo objetivo social sea coincidente con el de las municipalidades y que no persigan fines de lucro. En este último caso, las donaciones deberán cumplir un objetivo determinado y quedan, en consecuencia, sujetas a procedimientos de fiscalización y de eventuales sanciones en caso de incumplimiento de los objetivos para los cuales los bienes hayan sido donados.

b) La concesión, a título gratuito u oneroso, por períodos determinados, para el cumplimiento de objetivos específicos y bajo normas de procedimiento de administración y fiscalización que se establecen por contrato. Las concesiones se efectuarán como resultado de un proceso de licitación, normado específicamente, en el cual se predefinirán las condiciones ya señaladas. La selección del concesionario se efectuará de entre los oponentes y se registrará por las normas de la mejor conveniencia municipal, la que no tiene que ser necesariamente basada en el beneficio económico. La decisión de dar en concesión bienes municipales o de administración municipal, requerirá del acuerdo del Concejo; pero el desarrollo mismo de la licitación y la elección del concesionario, será privativa del Alcalde. Las concesiones estarán referidas más bien al servicio que prestará el tercero, para lo cual se entregarán al concesionario determinados bienes.

c) El arrendo, el que, en cuanto a objetivos para el cual se da en arrendamiento un bien de dominio municipal, podrá ser inclusive para la realización con o sobre la cosa arrendada, de negocios o actividades de interés exclusivamente particular, sin perjuicio de que se pueda, por consenso entre los contratantes, establecerse en el contrato cláusulas modales que obliguen al arrendatario a darle un destino específico. Este tipo de contratos, se efectuará a cambio de contraprestaciones que busquen a compensar a la Municipalidad de la renuncia o postposición a una directa utilización del bien; esta contraprestación, valorizada en dinero, se denominará **renta de arrendamiento**. Esta renta se fijará en moneda de curso legal, pero podrán establecerse otras formas, puras o mixtas, de compensación, tales como ciertos servicios o participaciones a los que se les asignará un valor monetario y que constituirán la renta de arrendamiento. Conforme a las disposiciones legales, el Alcalde podrá directamente dar en arrendamiento todo tipo de bienes de dominio municipal hasta por 4 años. Los arrendamientos por períodos superiores a 4 años, serán posibles solamente con acuerdo del Concejo Municipal; en este último caso, se aplicará a la norma el mismo sentido dado a las concesiones, es decir, el Concejo autorizará el arrendamiento por períodos superiores a 4 años, correspondiéndole al Alcalde la administración del acuerdo.

d) Enajenación por remate o subasta pública, será posible solamente sobre aquellos bienes de libre disposición municipal, es decir, aquellos sobre los que tiene un dominio de propiedad, por una parte, y que no estén afectados a alguna función municipal, por lo que será imprescindible, como procedimiento, el que se acuerde previamente la desafectación respectiva. Esta forma de enajenación se la utilizará preferentemente para la enajenación de activos dados de baja por haberse cumplido su ciclo útil o por conclusión de la finalidad o servicio para el cual el bien estaba asignado. La desafectación, como norma general, requerirá, por una parte del acuerdo del Concejo Municipal, y por otra, de la autorización de los organismos superiores de control y administración de bienes públicos, cuando corresponda.

e) Enajenación por venta, que debe satisfacer, en términos generales, los mismos requisitos señalados precedentemente de libre disposición de los bienes, debiéndose realizar mediante una licitación pública, sujeta a la normativa específica que se dicte al efecto. La autorización para la venta requerirá acuerdo previo del Concejo Municipal, correspondiéndole al Alcalde la administración de dicho acuerdo.

4°. El producido o renta que produzcan los bienes, se destinará a cumplir acciones municipales preferentemente de inversión en bienes y servicios y no para asumir gastos operacionales propios de la gestión.

CAPITULO II. DEL ARRIENDO Y CONCESIONES DE BIENES INMUEBLES.

5° Las concesiones y arrendamiento de bienes inmuebles nacionales de uso público y municipales, se registrarán por las disposiciones de la Ley N° 18.895, Orgánica Constitucional de Municipalidades, la Ley de Rentas Municipales, del Código Civil y de la presente Ordenanza.

6° Todo acto de concesión o arrendamiento sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior, se celebrará mediante un contrato escrito, previa solicitud del interesado, el que deberá ser ratificado por Decreto Alcaldico. El contrato deberá individualizar claramente la persona del concesionario o arrendatario, según corresponda, el o los bienes materia de la concesión o arrendamiento y las condiciones en que ellos se otorgan. Dichos Decreto y Contrato se reducirán a escritura pública o privada que redactará la Unidad encargada de brindar asesoría jurídica, la que tendrá facultad para introducir cláusulas que estime convenientes en resguardo de los intereses municipales.

7° El Contrato de Concesión o de Arrendamiento dará al concesionario o al arrendatario el uso preferente de los bienes dados en concesión o arrendamiento, en las condiciones que fije la Municipalidad, pero estos tendrán siempre el carácter de precarios, pudiendo la Municipalidad ponerles término en cualquier momento cuando sobrevenga un menoscabo o detrimento grave al uso común, o cuando concurran razones de interés público.

8° La renta mensual de arrendamiento y el precio mensual de las concesiones de bienes, será equivalente, como mínimo, a un duodécimo del 11% del avalúo del bien, practicado al efecto por la Dirección de Obras Municipales, cuando el uso del bien sea destinado a casa habitación del arrendatario o concesionario. Si el inmueble fuese entregado para satisfacer una finalidad comercial, la renta o precio mensual será equivalente, como mínimo, a un noveno del 11% del avalúo del bien. Si el inmueble fuese destinado a cumplir fines sociales que no reporten un beneficio o utilidad económica, la renta o precio mensual será regulada por el Alcalde, pero en caso alguno podrá eximir a concesionario o arrendatario del pago de un precio o renta por el uso del bien. Respecto de las rentas mínimas de arrendamiento de bienes establecidos en el presente artículo y habiéndose efectuado un proceso de licitación pública a tales efectos sin resultado respecto del mínimo señalado, el Alcalde, con acuerdo del Concejo Municipal, podrá arrendar por un valor menor. En tal caso, el Alcalde deberá consultar la adjudicación del arriendo al Concejo Municipal.

9° Los montos señalados en los artículos anteriores se pagarán anticipadamente, en general, por períodos mensuales, pero podrán fijarse de común acuerdo, períodos trimestrales o semestrales.

10° La mora o simple retraso en el pago de la renta o precio convenido, producirá de pleno derecho la resolución del arrendamiento o de la concesión.

11° El concesionario o el arrendatario de bienes nacionales de uso público o de bienes municipales, cualquiera sea su condición jurídica, quedará obligado, desde la fecha del contrato respectivo, al pago del impuesto territorial que corresponda, el que se entenderá es adicional al precio o renta por la concesión o arrendamiento. El concesionario o arrendatario deberá acreditar ante la Municipalidad el cumplimiento oportuno de esta obligación.

12° El contrato de concesión o de arrendamiento, según corresponda, deberá estipular claramente la fecha de inicio y de término del contrato. En aquellos casos en que el inmueble esté destinado a una finalidad o uso específico por la Municipalidad a contar de una fecha determinada, la concesión o arrendamiento que pueda acordarse sobre dicho bien no podrá otorgarse por plazos que excedan dicha fecha, ni pactarse cláusulas de ampliación de dichos plazos; además, se requerirá previamente un informe de la Dirección de Obras sobre la procedencia y conveniencia de otorgarse la concesión o arrendamiento.

13° Ni el concesionario ni el arrendatario de los bienes a que se refiere la presente Ordenanza, podrá arrendar, subarrendar, transferir o ceder a cualquier título sus derechos como concesionario o arrendatario. La infracción a esta norma, será la inmediata resolución de la concesión o arrendamiento.

14° En todos los casos en que la concesión o arrendamiento tenga por objeto instalar una industria, comercio o actividad gravados con tributo de patente municipal, el concesionario o arrendatario deberá pagar, además del precio o renta establecidos, la correspondiente patente municipal. Igualmente, deberá dar cumplimiento a todas las demás obligaciones y requisitos que la leyes o reglamentos establezcan para el funcionamiento de la industria, comercio o actividad, debiendo acreditar oportunamente ante la Municipalidad esta circunstancia.

15° Serán de cargo directo del arrendatario o concesionario los pagos de consumos básicos de electricidad, agua potable, gas, teléfono, etc., que se ocasionen con motivo del uso del bien. La Municipalidad podrá exigir la acreditación de que los referidos pagos se encuentran al día.

16° Todo concesionario o arrendatario de bienes nacionales de uso público o de propiedad municipal, deberá rendir una caución para garantizar el correcto cumplimiento de las obligaciones que establezca el contrato. Dicha garantía podrá constituirse mediante una póliza de fiel cumplimiento o boleta bancaria equivalente al 25% de la renta de todo el período de vigencia del contrato; el Alcalde podrá acordar el cambio de esta garantía por otra real, hipotecaria o prendaria, equivalente a la garantía anterior, más un 50% de recargo.

17° Todo concesionario o arrendatario de inmueble de uso público o de propiedad municipal, quedará obligado a conservarlo y restituirlo en el estado en que le fue entregado, de acuerdo al Acta que se levantará en el momento de la entrega material por la Dirección de Administración y Finanzas. El concesionario o arrendatario sólo podrá introducir aquellas mejoras en el inmueble que le ha sido entregado, previamente autorizadas por la Municipalidad; en todo caso, dichas mejoras quedarán a beneficio municipal, sin derecho a indemnización alguna en favor del concesionario o arrendatario.

18° Expirado el plazo de vigencia de la concesión o arrendamiento por cualquier motivo, el Alcalde podrá ordenar la restitución inmediata del bien entregado en concesión o arrendamiento y su resolución se cumplirá con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades. Los contratos de concesión o arrendamiento que se extiendan, conferirán a esta disposición mérito ejecutivo.

19° Todas las concesiones de bienes nacionales de uso público, requerirán in-forme previo de la Dirección de Obras Municipales, la que, además, emitirá cuando corresponda, los permisos de construcción y otros que afecten obras autorizadas sobre los bienes dados en concesión.

20° La Dirección de Administración y Finanzas a través del Departamento de Rentas y Patentes, mantendrá al día un rol de todos los bienes nacionales de uso público y de las propiedades municipales entregadas en arrendamiento o concesión, en el cual se anotarán todos los actos que se realicen a su respecto y administrará los contratos de dichas propiedades, velando por el cumplimiento de todas las obligaciones que las afectan.

CAPITULO III. Del arrendamiento de locales en ferias y mercados municipales.

21° Los arrendamientos de puestos de venta y otros locales de los mercados y ferias municipales, quedarán sometidos a las disposiciones de este capítulo, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1923 del Código Civil.

22° Los locales a que se refiere este capítulo de la Ordenanza serán, en general, determinados en ubicación, forma y numeración en planos de planta a escala 1:200 confeccionados por la Dirección de Obras Municipales, y aprobados por Decreto Alcaldicio.

23° Si la Municipalidad tuviere que efectuar en las ferias o mercados transformaciones, mejoras o destinar terrenos municipales afectados por el plano regulador, que la obliguen a desalojar a los locatarios que los ocupan, éstos no tendrán derecho a indemnización alguna por parte de la Municipalidad.

24° El arrendamiento de los locales en las ferias y mercados municipales se hará por remate, adjudicando el arriendo al mejor postor, sin perjuicio de la facultad legal del Alcalde de acordar directamente el arriendo hasta por cuatro años, si así lo estimase conveniente a los intereses municipales.

25° El mínimo de adjudicación en remate de un local será fijado por la Dirección de Administración y Finanzas, pero no podrá ser inferior al mínimo de renta establecido en el artículo 29° de la presente Ordenanza. En la tasación que para el efecto deba efectuar la Dirección de Obras Municipales, se tendrá en cuenta la calidad y ubicación de los locales, las construcciones allí existentes, los servicios comunes y, en general todas aquellas condiciones que signifiquen una fluctuación comercial positiva o negativa de los inmuebles.

26° Acordado el arrendamiento por subasta de uno o más locales de ferias o mercados, la Municipalidad deberá efectuar, a lo menos, una publicación en un diario de circulación de la comuna o provincia y, además, mediante carteles ubicados en los recintos de la subasta y Tesorería Municipal. El Tesorero Municipal establecerá las bases generales del Remate y actuará de martillero.

27° En caso de no subastarse uno o más locales incorporados a la subasta, por falta de postores, el Alcalde podrá acordar su arrendamiento directo rebajando el mínimo establecido hasta en un 50% pero con exigencia de previo pago de dos años de renta de arrendamiento.

28° Podrán incorporarse al remate de los locales como un todo, el **derecho a llave** cuando existan mejoras o instalaciones que sean de propiedad del anterior locatario por expreso reconocimiento de la Municipalidad; tales mejoras serán avaluadas por la Dirección de Obras Municipales, estableciéndose el mínimo de adjudicación del derecho a llaves en el 50% de dicha tasación. El producto del derecho a llave quedará a beneficio del anterior locatario o de sus herederos legítimos en un 80%, quedando a beneficio municipal el 20% restante. No procederá esta participación cuando el remate del local se haya originado en el incumplimiento de las obligaciones contractuales o de la presente Ordenanza por el anterior locatario, quedando en este caso el 100% del producto de la subasta a beneficio municipal.

29° La renta anual de arrendamiento de locales y puestos en ferias y mercados, será el equivalente al 11% de la tasación que practique la Dirección de Obras Municipales, la que se pagará por trimestres anticipados. Excepcionalmente, se autorizará, con informe fundado de la Dirección de Administración y Finanzas, el pago en períodos mensuales. Anualmente, en el mes de noviembre, la Dirección de Obras Municipales reevaluará la tasación señalada precedentemente, comunicándose al locatario la nueva renta que deberá pagar a contar del mes de enero del año siguiente.

30° El arrendamiento de locales en ferias podrá pactarse por períodos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales renovables. En todo caso, si no se le hubiere puesto término anticipadamente al respectivo contrato, o cuando no se hubiese comunicado por la Municipalidad al locatario la decisión de no renovarlo, se entenderá que el contrato queda renovado automáticamente por un nuevo período.

31° El arrendamiento de locales en mercados podrá pactarse por períodos anuales o superiores, renovables, pero no podrán prolongarse por períodos superiores a cuatro años en aquellos casos en que el arrendamiento haya sido acordado directamente por el Alcalde.

32° La Municipalidad estará facultada para cobrar en los recibos de arriendo, los valores correspondientes a servicios comunes de aseo, agua potable, alcantarillado, servicios higiénicos, electricidad, vigilancia y otros en que se pudiere incurrir para el mantenimiento y funcionamiento del conjunto de locales que integren la respectiva feria o mercado. Los locatarios estarán obligados a pagar dichos valores, bajo advertencia de que se incurre en causal de resolución del contrato en caso de no hacerlo.

33° El llamado a remate y el contrato de arrendamiento por locales de ferias y mercados, deberá estipular el giro o rubro permitido desarrollar en él. El giro de todo local podrá modificarse con informe favorable del Departamento de Patentes, y siempre que dicho cambio no altere la zonificación de locales aprobada por la Municipalidad.

34° La Municipalidad podrá limitar el número de locales que pueda arrendar una misma persona dentro de cada recinto de feria o mercado. Para tal objeto, se considerarán una misma persona los distintos socios de una sociedad que actúe en la feria o mercado.

35° Son obligaciones de todo locatario:

a) pagar puntualmente la renta de arrendamiento en la Tesorería Municipal y, además, las cuotas de gastos comunes que correspondan;

b) cumplir oportunamente las obligaciones de construcción o modificación de módulos u otros adelantos o mejoras en los locales arrendados o en los recintos de ferias o mercados que correspondan;

c) conservar y mantener los locales arrendados en buenas condiciones, las que no podrán ser inferiores a aquellas en que fueron entregados;

d) aceptar y cumplir los reglamentos internos que dicte la Municipalidad, y dar cumplimiento a las instrucciones que se impartan para el buen funcionamiento del recinto;

e) abrir y cerrar el establecimiento a las horas determinadas en el Reglamento;

f) mantener al día los pagos por consumos básicos, contribuciones de bienes raíces, servicios comunes y otros que afecten al local;

g) cumplir con la normativa legal y reglamentaria que regule el funcionamiento de la actividad o giro comercial que se realice en el local;

h) cumplir la normativa que regula el funcionamiento de mercados y ferias contenida en el reglamento y, a falta de éste, con las instrucciones dadas por la Municipalidad.

36° Al fallecimiento del locatario, sus herederos tendrán derecho a sucederle en el arrendamiento en conformidad a las normas sobre sucesión que establece el Código Civil, hasta la completación del respectivo período contractual. Corresponderá a los herederos probar su calidad de tales ante la Municipalidad.

37° El retraso en el pago de los compromisos pecuniarios contraídos por el locatario con la Municipalidad, dará lugar a las acciones de apremio respectivas, dándosele plazo de 10 días al deudor para la cancelación de lo adeudado. Si así no lo hiciere, el Alcalde podrá decretar la clausura del local hasta por 15 días. Si cumplida la clausura no se hubiese aún satisfecho la deuda, se procederá a dar por terminado el contrato, sin ulterior recurso. El Alcalde podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para obtener el desalojo del local afectado por la medida antes señalada de término de contrato.

38° Todo local que se acredite que está siendo ocupado por personas que no corresponden a aquella que tenga la calidad contractual de arrendatario, será clausurado de inmediato, sin perjuicio de las demás medidas señaladas en el artículo precedente.

39° Queda expresamente prohibido al locatario: a) destinar el local a una finalidad distinta a la autorizada; b) introducir transformaciones o alteraciones sin previa autorización municipal; c) realizar actividades contrarias a la disciplina interna o que sean contrarias al orden público o a las buenas costumbres; d) subarrendar, ceder o enajenar de cualquier forma todo o parte del local; e) expender bebidas alcohólicas, a excepción de los locales en mercados autorizados para el funcionamiento de restaurantes y que estén provistos de la respectiva patente de alcoholes.

40° Además de las causales de término anticipado de contrato expresadas en la presente Ordenanza, éste terminará cuando el local permaneciere inactivo o cerrado por más de 15 días sin causa justificada; en todo caso, el local no podrá permanecer cerrado o inactivo por más de 30 días seguidos; y, en general, por cualquier infracción a la presente Ordenanza.

CAPITULO IV. Disposiciones transitorias.

UNO: Los contratos de arriendo y concesiones actualmente vigentes, se seguirán regiendo por sus disposiciones hasta la fecha de expiración natural o anticipada de su vigencia, pero no podrán renovarse por un nuevo período, sin que se adecúen los respectivos contratos a los términos de la presente Ordenanza.

DOS: No obstante lo anterior, las partes podrán convenir anticipadamente la adecuación de los actuales contratos, a los términos de la presente Ordenanza. Aun sin dicho acuerdo, a las actuales concesiones y arrendamientos, les serán aplicables aquellas disposiciones de la presente Ordenanza que no se opongan a las estipulaciones de los actuales contratos.

TRES: Aquellas personas que actualmente ocupen locales en ferias y mercados que no cuenten con contrato, o que lo estén haciendo mediante permisos temporales de uso, deberán solicitar se les considere como postulantes para el arrendamiento, ciñéndose a los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza. Estas personas tendrán la primera prioridad en la adjudicación de los respectivos arrendamientos, si se avienen al pago de los mínimos de renta que correspondan, de acuerdo a la modalidad establecida en el artículo 29° de esta Ordenanza.

CUATRO: Fijase como plazo el día 12 de diciembre de 1994 para que los beneficiarios de las presentes disposiciones transitorias las hagan valer ante la Dirección de Administración y Finanzas de la Municipalidad, la que resolverá todos los casos en conjunto, el día 19 de diciembre de 1994, debiéndose suscribir los contratos respectivos en el plazo de 10 días. Vencido este plazo, en los casos en que no haya contrato de arrendamiento, la Municipalidad procederá a disponer el arriendo directo o por subasta de los locales afectados.

CINCO: La presente Ordenanza regirá a partir de la fecha del Decreto Alcaldicio que la sancione y deberá publicarse íntegramente mediante carteles fijados en los recintos de Ferias y Mercados y en Tesorería Municipal. Además, deberá enviarse texto íntegro a todas las personas que actualmente tienen contratos vigentes de concesión o de arrendamiento sobre bienes nacionales de uso público o de propiedad municipal.

PUERTO VARAS, 25 de enero de 1994.