



Concejo Municipal

ACUERDO No. COM-62-2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo regulado por la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, el Gobierno Municipal corresponde al Concejo Municipal, el cual está facultado para emitir sus acuerdos, reglamentos y ordenanzas.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con los artículos 3 y 5 del Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, en ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza a los municipios, es facultad de las autoridades municipales el gobierno y la administración de sus intereses de manera eficaz y eficiente.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala y lo dispuesto en el artículo 35 literal b) del Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, corresponde a los municipios la atención del ordenamiento territorial de su jurisdicción, así como el control urbanístico dentro de su territorio, a través de la aprobación de planes de ordenamiento y de desarrollo integral.

CONSIDERANDO

Que la plaza "La Ceiba" cuenta con locales comerciales, puestos de venta, servicios sanitarios, red de alcantarillado, alumbrado público, jardines y calles, por lo que constituye un lugar adecuado en donde puede reubicarse a los comerciantes informales que anteriormente ocupaban el mismo espacio público en donde ahora se encuentra dicha plaza, uso otorgado a la Municipalidad de Guatemala según "Convenio de Cooperación y Coordinación para el uso de la Plaza La Ceiba" mientras se constituye el régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado "Zentra9".

POR TANTO

Con base en lo considerado y en el ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 253 y 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala; artículos 3, 9, 33, 35, literales a), e i), 100 literal r) y 151 del Código Municipal,



2/1

Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



Concejo Municipal

Hoja No. 2
ACUERDO No. COM-62-2021

Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.

ACUERDA:

Emitir el siguiente:

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO, MANEJO Y USO DE LAS ÁREAS COMERCIALES DE LA PLAZA "LA CEIBA"

TÍTULO I

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Reglamento. El presente Reglamento tiene por objeto regular las condiciones y obligaciones a las que deben sujetarse los arrendatarios de las áreas comerciales de la Plaza "La Ceiba", ubicada en la séptima avenida "A" nueve guion sesenta y siete zona nueve (7ª avenida "A" 9-67 zona 9) del municipio de Guatemala, así como todas aquellas personas que hagan uso de las mismas.

Artículo 2. Clasificación de las áreas comerciales. Para la fijación del monto de la renta correspondiente, las áreas comerciales se clasifican de la forma siguiente:

- a) Área "A" locales destinados a la venta de comida, tiendas de barrio y prestación de servicios en horarios fijos; y,
- b) Área "B" puestos destinados a la venta de refacciones, desayunos y almuerzos en horario esporádico;

Forma parte del presente Reglamento el plano donde se describen las áreas comerciales y comunes que conforman la Plaza "La Ceiba".

Artículo 3. Definición de arrendatario. Se denomina arrendatario a las personas naturales que mediante la suscripción del contrato respectivo, se le otorga en arrendamiento un local o área comercial de la Plaza "La Ceiba".

Artículo 4. Autoridad competente. La Dirección del Comercio Popular de la Municipalidad de Guatemala será la Dirección encargada de la administración de



84

10

PA



Concejo Municipal

Hoja No. 3
ACUERDO No. COM-62-2021

la Plaza "La Ceiba" y tendrá las funciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 5. Arrendamiento de las áreas comerciales de la Plaza "La Ceiba". El arrendamiento de las áreas comerciales de la Plaza "La Ceiba" corresponde a la Municipalidad de Guatemala por conducto de la Dirección del Comercio Popular, quien podrá darlos en arrendamiento a las personas que cumplan con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

Los contratos administrativos de arrendamiento deberán ser suscritos por el Director o por quien tenga a su cargo dicha atribución en la Dirección del Comercio Popular, con aprobación del Gerente Municipal Administrativo.

TÍTULO II ARRENDAMIENTO DE LAS ÁREAS COMERCIALES COMPRENDIDAS EN EL ÁREA "A"

CAPÍTULO I ASIGNACIÓN DE LAS ÁREAS COMERCIALES

Artículo 6. Requisitos para la asignación inicial de los locales comerciales en el Área "A" de la Plaza "La Ceiba". Para la asignación inicial de los locales del área "A", los interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Estar incluidos en el censo de vendedores realizado por la Dirección del Comercio Popular en el área de la 7ª avenida "A" 09-67, zona 9.
- b) Presentar Acta Notarial de Declaración Jurada en la que conste el compromiso irrevocable de la no re-ocupación del espacio liberado sobre la vía pública que ocupaba directamente o a través de terceros y tiempo de ocupación.
- c) Suscribir el contrato de arrendamiento correspondiente.

Se podrá arrendar únicamente un local comercial por persona.

CAPÍTULO II CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 7. Plazo de los contratos de arrendamiento. Los contratos administrativos de arrendamiento que se suscriban entre la Municipalidad de



84

85

Concejo Municipal

Hoja No. 4
ACUERDO No. COM-62-2021

Guatemala y los arrendatarios de un local comercial del área "A" de la Plaza "La Ceiba", tendrán un plazo de cinco años.

Artículo 8. De la prórroga de los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios gozarán del derecho preferencial de prórroga del plazo del contrato por períodos iguales, siempre y cuando durante el plazo del contrato el arrendatario hubiere cumplido satisfactoriamente con las obligaciones establecidas en el presente Reglamento, el contrato de arrendamiento respectivo y la Ley en lo que fuere aplicable.

La prórroga se formalizará mediante la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento con las formalidades establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 9. Renta. Se fija en SEISCIENTOS NUEVE QUETZALES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (Q.609.75) la renta mensual por cada local del área comercial "A" de la Plaza "La Ceiba", la que incluye los gastos de mantenimiento.

Artículo 10. Pago de renta y servicios de energía eléctrica y agua potable. Además de la renta mensual, el arrendatario está obligado a pagar los servicios de energía eléctrica y agua potable que correspondan.

Artículo 11. Renta anticipada. Los arrendatarios podrán pagar por anticipado la renta que les corresponda. En caso anticiparen la renta por un plazo no menor de dos años, se les otorgará un descuento de diez por ciento (10%) sobre el valor de la totalidad de las rentas anticipadas.

Artículo 12. Lugar de pago. El arrendatario está obligado a efectuar el pago de la renta, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, en las cajas Municipales o en Mini Munis, de conformidad con la orden de pago generada por el personal Administrativo de la Dirección del Comercio Popular.

Artículo 13. Pago de intereses moratorios. El arrendatario está obligado a pagar intereses sobre el saldo deudor que tenga por concepto de rentas, de conformidad con la tasa de interés legal.

Artículo 14. Obligación de mantener abiertas las áreas de comercialización. El arrendatario deberá mantener abierto diariamente el local arrendado en el horario que se establezca para el efecto, salvo en caso de fuerza mayor, podrá cerrarlo hasta por un plazo de quince días, con autorización de la Dirección del Comercio Popular.



84



85



Concejo Municipal

Hoja No. 5

ACUERDO No. COM-62-2021

Deberá consignarse en el contrato administrativo de arrendamiento la condición resolutoria expresa para la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, el hecho de que el arrendatario no aperture el local comercial luego de transcurrido el plazo de quince días a que se refiere este artículo.

La Dirección del Comercio Popular dentro de los diez días siguientes, podrá dar por terminado el plazo del contrato administrativo de arrendamiento sin responsabilidad de la Municipalidad de Guatemala, con la aprobación del Gerente Municipal Administrativo, debiendo emitir el reporte respectivo al Juzgado de Asuntos Municipales, para que, cumpliendo con el debido proceso, se ordene la desocupación del local comercial a costa del arrendatario, consignando el contenido en dicho local.

CAPÍTULO III CESIÓN DE DERECHOS Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO

Artículo 15. Cesión de Derechos. Los arrendatarios podrán ceder sus derechos de arrendamiento sobre las áreas arrendadas, debiendo para el efecto suscribir el contrato de cesión de derechos respectivo, el cual deberán entregar en la Dirección del Comercio Popular para que se haga la anotación respectiva en el Registro que se implemente para el efecto.

En el contrato de cesión de derechos deberá incluirse que el nuevo arrendatario se somete expresamente al cumplimiento de las obligaciones y demás condiciones impuestas por la Municipalidad de Guatemala al arrendatario original.

La cesión de derechos de arrendamiento deberá ser a título gratuito y el arrendatario deberá estar incluido en el censo de vendedores de la Dirección del Comercio Popular y cumplir con lo establecido en las literales b) y c) del artículo 6 de este Reglamento.

Es requisito esencial que el arrendatario cedente esté al día en el pago de las rentas y demás obligaciones con la Municipalidad de Guatemala y que el arrendatario cesionario no tenga un local comercial dentro de la Plaza "La Ceiba".

Artículo 16. Designación de beneficiarios. En caso de suscitarse el fallecimiento de un arrendatario, podrá continuar con el contrato de arrendamiento la persona que haya sido designada como beneficiaria en el mismo.

Artículo 17. Obligaciones de los arrendatarios. Son obligaciones de los arrendatarios de las áreas comerciales:



Concejo Municipal

Hoja No. 6

ACUERDO No. COM-62-2021

- a) El pago de la renta, de los servicios de agua potable y energía eléctrica y de los otros servicios que por su cuenta contrate.
- b) Atender personalmente el área dada en arrendamiento.
- c) Destinar el área arrendada para el destino establecido en el contrato de arrendamiento.
- d) Velar por la seguridad del área arrendada.
- e) Conservar sus comprobantes de pago para poder presentarlos en cualquier momento en que le fueren solicitados.
- f) Cumplir con las disposiciones emitidas por la Dirección del Comercio Popular, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del presente Reglamento.
- g) Mantener a su costa el área arrendada en perfectas condiciones de limpieza, higiene y presentación.
- h) Contar con recipientes para depositar la basura y con la bolsa plástica que permita su adecuada recolección.
- i) Denunciar ante la Dirección del Comercio Popular el conocimiento de cualquier anomalía o conducta por parte de terceros que contravenga lo dispuesto por el presente Reglamento.
- j) Guardar el debido respeto al personal designado por la Dirección del Comercio Popular para su supervisión, así como a los demás arrendatarios y público en general.
- k) No causar daño, ni efectuar modificaciones al área arrendada sin contar con autorización por escrito de la Dirección del Comercio Popular.
- l) Solicitar por su cuenta y bajo su propia responsabilidad a donde corresponda, la instalación de un contador de energía eléctrica para el área arrendada.
- m) Solicitar oportunamente a la Empresa Municipal de Agua de la Ciudad de Guatemala -EMPAGUA-, la instalación de contador de agua en el área arrendada que lo requiera, de conformidad con las normas sanitarias y de salud.
- n) Instalar extractor de humo y olores en el área arrendada en caso de utilización de parrilla, horno o similar.
- o) Solicitar a la Administración de la Plaza, autorización para el cambio de giro del negocio del local comercial si fuera necesario.
- p) Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Rotulación de fachadas, manejo de basura y limpieza de la Plaza "La Ceiba".
- q) Utilizar únicamente el área otorgada en arrendamiento.



Concejo Municipal

Hoja No. 7

ACUERDO No. COM-62-2021

- r) Ser responsable de manera solidaria y mancomunada por los actos cometidos por sus empleados o colaboradores.
- s) Cumplir con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, en el contrato de arrendamiento respectivo y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 18. Prohibiciones. Los arrendatarios de las áreas comerciales tienen prohibido:

- a) Hacer uso de un espacio distinto al arrendado.
- b) Exhibir sus productos fuera de los límites del área arrendada.
- c) La venta ambulante de productos dentro de la Plaza “La Ceiba” y sus alrededores.
- d) Colocar dispositivos de sonido.
- e) Depositar en el área arrendada materiales inflamables o corrosivos, bebidas alcohólicas o fermentadas y cualquier tipo de sustancia prohibida por la ley.
- f) Consumir o vender en el área arrendada bebidas alcohólicas o fermentadas, o cualquier tipo de sustancias prohibidas por la Ley.
- g) Hacer modificaciones, instalaciones o mejoras al área arrendada, sin la respectiva autorización por escrito de la Dirección del Comercio Popular.
- h) Solicitar a la Municipalidad de Guatemala pago o compensación alguna por mejoras o construcciones que haya realizado por su cuenta en el área arrendada.
- i) Promover o participar en riñas dentro de la Plaza “La Ceiba”.
- j) Portar armas dentro de la Plaza “La Ceiba”.
- k) Practicar o permitir juegos de azar, prostitución o venta de material pornográfico dentro de las instalaciones de la Plaza “La Ceiba”.
- l) Tirar la basura en un área distinta a la asignada.
- m) Fumar dentro de cualquiera de las áreas comerciales de la Plaza “La Ceiba”.
- n) La permanencia en el área arrendada o en cualquiera de las áreas de la Plaza “La Ceiba”, fuera de los horarios de funcionamiento establecidos.
- o) Vender productos diferentes a los autorizados en el área arrendada.
- p) Colocar cualquier tipo de consigna, foto, cartel, pancarta, emblema, publicidad o cualquier tipo de mensaje gráfico o visual fuera del espacio arrendado.



JK



W



Concejo Municipal

Hoja No. 8
ACUERDO No. COM-62-2021

- q) Colocar propaganda dentro o fuera del área arrendada.
- r) Rotular las paredes exteriores del área arrendada.
- s) Cambiar la fachada del área arrendada.
- t) Subarrendar el área arrendada.
- u) Las demás prohibiciones que se establezcan en el contrato de arrendamiento respectivo, en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

TÍTULO III ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS COMERCIALES COMPRENDIDOS EN EL ÁREA "B"

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 19. Renta. Se fija CIENTO SESENTA Y OCHO QUETZALES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (Q168.75) la renta mensual por cada una de las áreas comerciales en el área "B" de la Plaza "La Ceiba", la que incluye los gastos de mantenimiento.

Artículo 20. Condiciones del contrato de arrendamiento. Los arrendatarios de los espacios comerciales del área "B" de la Plaza "La Ceiba" deberán suscribir el contrato administrativo de arrendamiento en el que se establezcan como mínimo las siguientes condiciones:

- a) El plazo del arrendamiento será de cinco años.
- b) Los arrendatarios gozarán del derecho preferencial de prórroga del plazo de los contratos, siempre y cuando durante la vigencia del anterior contrato hubieren cumplido satisfactoriamente y con puntualidad todos sus pagos y las obligaciones establecidas en el presente Reglamento, en el contrato de arrendamiento respectivo y la Ley, en lo que fuere aplicable.
- c) El arrendatario deberá cubrir los gastos de mobiliario, limpieza de las instalaciones y seguridad.
- d) El arrendatario deberá someterse a las disposiciones del presente Capítulo y en lo que no se contemple en el mismo, por las demás disposiciones del presente Reglamento, en lo que le resulte aplicable.
- e) El arrendatario será responsable de forma mancomunada y solidaria de los actos cometidos por sus empleados y colaboradores.



df





Concejo Municipal

Hoja No. 9
ACUERDO No. COM-62-2021

- f) La renta deberá cancelarse mensualmente y por anticipado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, en las cajas Municipales o en Mini Munis.
- g) El arrendatario está obligado a pagar interés sobre el saldo deudor que tenga por concepto de rentas atrasadas, de conformidad con la tasa de interés legal.
- h) El arrendatario deberá seguir los lineamientos estéticos establecidos por la Dirección del Comercio Popular, utilizar únicamente el área arrendada y comercializar los productos autorizados.

TÍTULO IV

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES FINALES

Artículo 21. Disposiciones de operación interna de la Plaza “La Ceiba”. La Dirección del Comercio Popular de la Municipalidad de Guatemala dictará las disposiciones de operación interna aplicables dentro de la Plaza “La Ceiba”; estas disposiciones serán complementarias al contenido del presente Reglamento.

Artículo 22. Manuales. La Dirección del Comercio Popular deberá emitir los manuales específicos para el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, el que será aprobado por el Gerente Coordinador de Proyectos Sociales.

Artículo 23. Terminación anticipada de los contratos de arrendamiento. La Dirección del Comercio Popular sin responsabilidad de la Municipalidad de Guatemala, podrá dar por terminado de forma anticipada el plazo de los contratos, por el incumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, el contrato y la Ley, en lo que fuere aplicable.

Artículo 24. Terminación anticipada por falta de pago de la renta. En caso de falta de pago de dos rentas mensuales, la Dirección del Comercio Popular concederá al arrendatario el plazo de cinco días hábiles para que pague lo adeudado.

Al finalizar el plazo concedido sin que el arrendatario haya efectuado el pago correspondiente, la Dirección del Comercio Popular sin responsabilidad de la Municipalidad de Guatemala, dará por terminado anticipadamente el plazo del contrato.



df



W



Concejo Municipal

Hoja No. 10
ACUERDO No. COM-62-2021

Dentro de los cinco días hábiles siguientes de notificada la terminación anticipada del plazo del contrato, el arrendatario deberá desocupar y entregar el área comercial arrendada y las llaves cuando corresponda, caso contrario, la Dirección del Comercio Popular iniciará el procedimiento administrativo de recuperación ante el Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 25. Terminación anticipada por contravención a las disposiciones. El arrendatario que contravenga las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en el contrato o demás disposiciones legales que le sean aplicables, será notificado por escrito por la Dirección del Comercio Popular.

En caso de reincidencia el plazo del contrato se dará por terminado anticipadamente de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo anterior.

En el caso de comisión de un hecho que pueda constituir delito, la Dirección del Comercio Popular remitirá a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Municipalidad de Guatemala la denuncia correspondiente y procederá a recuperar el área comercial arrendada, de conformidad con el artículo 24, para darlo nuevamente en arrendamiento.

Artículo 26. Imposibilidad de atender el área arrendada. Cuando por cualquier circunstancia el arrendatario no esté en condiciones de poder seguir atendiendo el área comercial arrendada, éste deberá dar aviso por escrito a la Dirección del Comercio Popular para los efectos de que dicha área quede disponible.

Artículo 27. Daños y perjuicios. La Municipalidad de Guatemala no será responsable por los daños y/o perjuicios que sufran los arrendatarios y/o usuarios dentro de las instalaciones de la Plaza "La Ceiba".

Artículo 28. Arrendamiento de los Sanitarios Municipales. Los sanitarios municipales de la Plaza La Ceiba deberán ser dados en arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento que para el efecto emita el Concejo Municipal.

Artículo 29. Minuta de los contratos de arrendamiento. La Dirección de Asuntos Jurídicos de la Municipalidad de Guatemala deberá proporcionar a la Dirección del Comercio Popular la minuta del contrato administrativo de arrendamiento, dentro de los diez días siguientes al inicio de vigencia del presente Reglamento, además, deberá revisar y en su caso actualizar dicha minuta cuando se suscriban nuevos contratos.





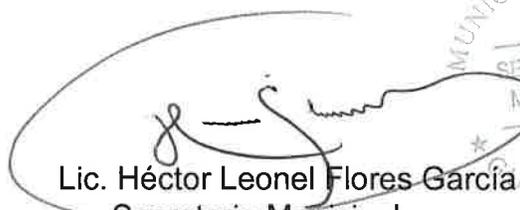
Concejo Municipal

Hoja No. 11
ACUERDO No. COM-62-2021

Artículo 30. Casos no previstos. Las situaciones no previstas en el presente Reglamento serán resueltas por el Concejo Municipal.

Artículo 31. Vigencia. El presente Reglamento entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica, Órgano Oficial del Estado.

Dado en la Ciudad de Guatemala, el diez de diciembre del año dos mil veintiuno.



MUNICIPALIDAD DE
SECRETARIO
MUNICIPAL
GUATEMALA

Lic. Héctor Leonel Flores García
Secretario Municipal



Ricardo Quiñónez Lemus
Alcalde

Concejo Municipal

Hoja No. 12
ACUERDO No. COM-62-2021

