

DECRETO DE ALCALDÍA N° 010-2017-MDS

Surquillo, 20 de Octubre de 2017

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO:

VISTO, el Memorando N° 959-2017-GM-MDS, con fecha 13 de octubre de 2017, emitido por la Gerencia Municipal, el Informe N° 465-2017-GAJ-MDS, con fecha 11 de octubre de 2017, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 548-2017-GDE/MDS, con fecha 12 de septiembre de 2017, emitido por la Gerencia de Desarrollo Empresarial, el Informe N° 078-2017-GAF-MDS, con fecha 18 de agosto de 2017, emitido por la Gerencia de Administración y Finanzas, el Informe N° 210-2017-GDE/MDS, con fecha 10 de abril de 2017, emitido por la Gerencia de Desarrollo Empresarial; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 42° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, los decretos de alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del Concejo Municipal;

Que, mediante Ordenanza N° 385-MDS, con fecha 26 de julio de 2017, se aprobó el Reglamento de Mercados Municipales de la Municipalidad Distrital de Surquillo, con lo que se buscó establecer en un solo texto ordenado las normas para la autorización, habilitación, reacondicionamiento, reconocimiento de usos de puestos, estantes y otros relacionados con la prestación de servicios para el acopio y comercialización de alimentos y afines en centros de expendio minoristas y mayoristas (mercados y afines) del Distrito de Surquillo;

Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 15° de la Ordenanza N° 072-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la cual aprobó el nuevo Reglamento de Mercados, la merced conductiva de los establecimientos, puestos de venta o ambientes físicos utilizados como depósitos se establecerá de acuerdo con la libre oferta y la demanda considerándose el área ocupada, tipo de construcción, giro, ubicación e importancia comercial del mercado;

Que, según el artículo 41° de la Ordenanza N° 072-MML, el valor de los derechos y merced conductiva de los establecimientos serán por concepto de uso de bien municipal y/o particular, según el caso, y fijados de acuerdo con la libre oferta y demanda según sea su área, giro, anuncios y ubicación;

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 144° literal m) del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza N° 237-MDS, Ordenanza aprueba la Estructura Orgánica y el Reglamento de Organización y Funciones, de la Municipalidad Distrital de Surquillo, es una función específica de la Subgerencia de Comercialización y Anuncios administrar y controlar el funcionamiento de los mercados municipales;

Que, para una mejor aplicación de lo previsto en la Ordenanza N° 385-MDS, es necesario dictar las medidas complementarias que favorezcan tal objetivo, particularmente, las relacionadas a la aprobación de un modelo de contrato de arrendamiento de los distintos puestos de los mercados municipales materia de regulación, la competencia para la celebración de los mismos y, finalmente, la fijación del monto por concepto de merced conductiva mensual a ser abonado por los arrendatarios, todo ello en atención al artículo segundo de la referida norma, por la que se otorgaron facultades para la emisión de las disposiciones complementarias que resulten pertinentes;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 6) del artículo 20° y el artículo 42° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidad;

DECRETA:

Artículo Primero.- APROBAR el modelo de contrato de arrendamiento a ser suscrito entre los conductores de los puestos de los mercados de abastos municipales administrados por la Municipalidad Distrital de Surquillo.

Artículo Segundo.- AUTORIZAR a la Gerencia de Desarrollo Empresarial, a través de la Sub Gerencia de Comercialización y Anuncios, la suscripción de los contratos de arrendamiento correspondientes, cuyo formato forma parte del presente Decreto de Alcaldía.

Artículo Tercero.- FIJAR la suma de S/ 100.00 (Cien con 00/100 Soles) por concepto de pago de merced conductiva mensual por derecho de arrendamiento de cada puesto a ser otorgado, de conformidad con lo señalado por la Gerencia de Administración y Finanzas en el Informe N° 078-2017-GAF-MDS, mismo que no comprende otros servicios básicos, tales como luz eléctrica, agua potable, mantenimiento del puesto cedido y otras obligaciones inherentes que tienen connotación económica, así como conceptos adicionales como tributos municipales que pudieran generarse como consecuencia de la realización de las actividades económicas autorizadas, y conceptos adicionales como tributos municipales que pudieran generarse como consecuencia de la realización de las actividades económicas autorizadas.

Artículo Cuarto.- DISPONER la publicación del presente Decreto de Alcaldía en el Diario Oficial "El Peruano" y en el portal web de la Municipalidad Distrital de Surquillo.

Regístrese, Comuníquese y Publíquese.

Firmas y Sellos de:

JOSÉ LUIS HUAMANÍ GONZÁLES – ALCALDE
Jhamil Valle Cuba – Secretario General

El Secretario General certifica que la reproducción que antecede, es fiel del original obrante en los Archivos de la Municipalidad Distrital de Surquillo.

Surquillo, 20 de octubre de 2017.

Jhamil Valle Cuba – Secretario General.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento el contrato de arrendamiento del puesto ubicado en el primer piso del Mercado de Abastos N° 1 del Distrito de Surquillo, sito entre la esquina de la Av. Paseo de la República, Cuadra 54, el Jr. Narciso De la Colina Cuadra 05 y el Pj. Santa Rita, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima y que celebran, de una parte, la Municipalidad Distrital de Surquillo, con RUC N° 20131372346, con domicilio legal en el Jr. Manuel Irribarren N° 155, Distrito de Surquillo, debidamente representada por su, identificad... con Documento Nacional de Identidad N°, a quien, en adelante, se le denominará **LA ARRENDADORA** y, de la otra parte, el **SR./SRA.**, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad N°, con domicilio en, a quien, en adelante, se le denominará **LA ARRENDATARIA**, en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

LA ARRENDADORA es un órgano de gobierno local con personería jurídica de derecho público y autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Estado y en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

LA ARRENDADORA ostenta la administración del Mercado de Abastos N° 1 ubicado entre la esquina de la Av. Paseo de la República, Cuadra 54, el Jr. Narciso De la Colina Cuadra 05 y el Pj. Santa Rita, Distrito de Surquillo.

El presente contrato es suscrito en mérito a la Ordenanza N° 385-MDS, por la cual se aprobó el Reglamento de Mercados Municipales del Distrito de Surquillo.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

Por el presente documento, **LA ARRENDADORA** da en alquiler a **LA ARRENDATARIA** el puesto N°, acondicionado para desarrollar el giro comercial de “.....”.

LA ARRENDADORA no autoriza a **LA ARRENDATARIA** a subarrendar parcial o totalmente el puesto que por el presente contrato se entrega, bajo apercibimiento de resolverlo automáticamente.

CLÁUSULA TERCERA: DESCRIPCIÓN DEL BIEN, MONTO CONTRACTUAL Y FORMA DE PAGO

El Mercado de Abastos N° 1 cuenta el puesto N° que posee un área de m²

LA ARRENDATARIA se compromete a pagar a **LA ARRENDADORA** por concepto de arrendamiento del puesto materia del presente contrato una merced conductiva en Soles (S/) que asciende a la suma de S/ (..... con 00/100 soles), el cual incluye los impuestos de ley.

Ambos montos rigen a partir del 01 de enero de 2018 y la cancelación deberá realizarse por adelantado y dentro de los cinco (05) primeros días útiles de cada mes. En caso de incurrir en mora, esta se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$\text{Penalidad diaria} = \frac{0.10 \times \text{Monto}}{0.25 \times \text{Plazo en días}}$

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO

El plazo de vigencia del presente contrato es de dos (02) años y el cómputo de este se inicia a partir del 01 de enero de 2018 pudiendo ser renovado por un plazo igual, previa verificación del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, previa comunicación de **LA ARRENDATARIA** a **EL ARRENDADOR** con anticipación no menor de treinta (30) días antes del vencimiento.

CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

LA ARRENDADORA se obliga a lo siguiente:

1. Entregar el inmueble descrito en la Cláusula Segunda al día siguiente de la suscripción del presente contrato.
2. Comunicar a las autoridades competentes, de manera directa y oportuna sobre cualquier acto o conducta ilícita o corrupta de la que tuviera conocimiento y a adoptar las medidas técnicas, organizativas y/o de personal apropiadas para evitar los referidos actos o prácticas.
3. Administrar los servicios higiénicos que forman parte de la infraestructura del Mercado de Abastos N° 1 garantizando su aseo y mantenimiento para uso del personal interno y público en general.

CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

Son obligaciones de **LA ARRENDATARIA** las siguientes:

1. Declara conocer el inmueble materia del presente contrato comprometiéndose a mantenerlo, cuidarlo, conservarlo y devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, salvo las mejoras realizadas.
2. Se obliga a mantener en buen funcionamiento el puesto de mercado recibido en arrendamiento. En caso se requiera realizar mejoras para optimizar la atención al público usuario o que sean necesarias para el mantenimiento del puesto, estas deberán ser autorizadas por la autoridad municipal. En el supuesto de las segundas, estas darán lugar al respectivo reembolso, previa solicitud de **LA ARRENDATARIA**.
3. Asumir los gastos correspondientes al mantenimiento de zonas y servicios comunes, así como aquellos por concepto de energía eléctrica, agua potable y mantenimiento del puesto alquilado.
4. Pagar puntualmente la merced conductiva convenida.
5. No subarrendar, ceder, traspasar y/o transferir bajo cualquier título, total o parcialmente, la posesión, conducción y/o explotación del puesto arrendado ni los demás derechos emanados del presente contrato de arrendamiento a persona natural y/o jurídica alguna.
6. Cumplir aquellas normas relacionadas con la manipulación, traslado, disposición, almacenamiento, embalaje, desinfección y afines respecto a los productos que comercializa.
7. Responder por los daños y perjuicios causados a la infraestructura, instalaciones y equipos del mercado. Dicha responsabilidad se hace extensiva también a los daños y perjuicios ocasionados por las acciones u omisiones en que incurra el personal dependiente, clientes, proveedores, entre otros.
8. Asumir íntegramente las obligaciones de índole administrativa, municipal, tributaria, laboral, previsional y demás que se generen como consecuencia de la actividad económica que realice liberando a la Municipalidad Distrital de Surquillo de cualquier responsabilidad sobre aquellas.
9. Atender el puesto arrendado los días y horarios establecidos de forma permanente y personal o a través de un representante debidamente designado, trabajador o dependiente dentro del giro correspondiente.
10. Mantener el interior y exterior del puesto en adecuadas condiciones de limpieza, higiene, presentación, funcionamiento, operatividad y salubridad de acuerdo con las normas técnicas reglamentarias aplicables a la comercialización de productos alimenticios perecibles de origen agrícola.
11. Participar en las actividades de saneamiento ambiental que programe **LA ARRENDADORA** dirigidas a garantizar la higiene y salubridad de las instalaciones del mercado, así como aquellas dirigidas a preservar la calidad e inocuidad de los productos que se comercializan.
12. Tramitar las licencias o autorizaciones que sean necesarias para la conducción de su puesto y la comercialización de sus productos.
13. Facilitar las inspecciones que realizarán **LA ARRENDADORA** y las autoridades competentes orientadas a supervisar el cumplimiento de la normativa aprobada.
14. Facilitar la ejecución de limpieza y fumigaciones en las áreas comunes del mercado según programación de **LA ARRENDADORA**.

15. Comunicar a las autoridades competentes sobre cualquier acto o conducta ilícita o corrupta de la que tuviera conocimiento y, en tal sentido, adoptar las medidas técnicas, organizativas y/o de personal apropiadas para evitar dichas prácticas.

CLÁUSULA SÉPTIMO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

LA ARRENDADORA está facultada para resolver el presente contrato por las siguientes causales:

1. Que **LA ARRENDATARIA** no haya cumplido con cancelar la merced conductiva del mes anterior y la cuota por concepto de mantenimiento y que las mismas no sean abonadas en un plazo máximo de quince (15) días luego de configurado el vencimiento.
2. Cuando **LA ARRENDATARIA** dé al puesto un uso distinto de aquél para el que se le otorgó en arrendamiento.
3. Cuando **LA ARRENDATARIA** incumpla la normativa emitida por **LA ARRENDADORA** en forma reiterada y/o consecutiva. Para ello se requiere que hayan transcurrido por lo menos treinta (30) días desde la fecha del último incumplimiento con la respectiva imposición de sanción administrativa y tras haber acreditado **LA ARRENDADORA** que solicitó a **LA ARRENDATARIA** que demuestre haber cesado el incumplimiento dentro de dicho plazo.
4. Si **LA ARRENDATARIA** subarrienda el puesto de mercado cedido.
5. Por incumplimiento de ambas partes de las obligaciones pactadas en el presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: PROHIBICIONES

LA ARRENDATARIA se compromete a cumplir las disposiciones que regulan la actividad que realiza y, en general, a no generar situaciones que atenten contra la seguridad del inmueble, así como:

1. Ocupar mayor extensión que la correspondiente al área del puesto debiendo respetar, asimismo, la delimitación de las áreas comunes y la disposición y ubicación de los demás puestos.
2. Cambiar de giro sin autorización expresa y escrita de **LA ARRENDADORA**.
3. Realizar construcciones, modificaciones e instalaciones de cualquier índole o alteraciones del puesto, sin la respectiva autorización expresa de **LA ARRENDADORA**.
4. Depositar o almacenar cualquier clase de material corrosivo, inflamable, explosivo, aparatos e instrumentos peligrosos, armas de fuego, bebidas alcohólicas y productos tóxicos en el interior del puesto o del mercado.
5. Impedir u obstaculizar las actividades de supervisión y control que determinen las autoridades competentes.

CLÁUSULA NOVENA: INCUMPLIMIENTO Y PENALIDADES

Queda expresamente establecido, además, que el incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones estipuladas en las cláusulas precedentes facultará a **LA ARRENDADORA** a resolver directamente el contrato comunicando dicha decisión en el domicilio de **LA ARRENDATARIA** o el puesto, de ser el caso, mediante carta notarial.

Una vez notificada la resolución del contrato, **LA ARRENDATARIA** deberá restituir el puesto a **LA ARRENDADORA** en un plazo no mayor de dos (02) días calendario procediéndose en ese mismo acto a la liquidación de los adeudos y pagos pendientes, de lo contrario, **LA ARRENDADORA** iniciará inmediatamente las acciones legales contra **LA ARRENDATARIA** y demás personas que resulten responsables con la finalidad de lograr la recuperación del puesto, el pago de cualquier monto adeudado hasta la restitución efectiva del puesto y la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMA: GARANTÍA

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, **LA ARRENDATARIA** constituye una garantía equivalente a dos (02) mensualidades a favor de **LA ARRENDADORA**, misma que deberá ser cancelada dentro de un plazo de siete (07) días

calendarios contados a partir de la suscripción del presente contrato, monto que será mantenido en depósito por **LA ARRENDADORA** sin generar intereses de ningún tipo.

En caso de incumplimiento de la obligación contenida en la Cláusula Tercera del presente contrato, además de resolver este último, **LA ARRENDADORA** podrá ejecutar la garantía sin autorización previa de **LA ARRENDATARIA**, en cuyo caso bastará una notificación simple dirigida a éste para tal fin.

El mencionado depósito en garantía será devuelto a **LA ARRENDATARIA** sin intereses o rentas al vencimiento del presente contrato, una vez verificado el estado de conservación y funcionamiento del puesto arrendado.

Las partes dejan establecido que el depósito en garantía no podrá ser destinado a cubrir el pago de la renta de ningún período.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO

Las partes declaran que **EL ARRENDATARIO** se somete a la cláusula de allanamiento a futuro, prevista en el artículo 594° del Código Procesal Civil. En consecuencia, en caso aquel incumpla con el pago de la merced conductiva por más de dos meses y medio o por conclusión del plazo del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá desocupar y restituir inmediatamente el bien a **EL ARRENDADOR** conforme a los términos del mencionado artículo.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de controversia, las partes establecen que sus domicilios son los indicados en la parte introductoria y que será resuelta de común acuerdo.

En caso de persistir la controversia por la cuantía el presente contrato se regula por las disposiciones del Código Civil y el Código Procesal Civil en lo que corresponda.

En señal de conformidad con todas las cláusulas de este contrato, ambas partes contratantes firman de común acuerdo el presente documento, en el Distrito de Surquillo el día ... de de 2017.

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

Firmas y Sellos de:

JOSÉ LUIS HUAMANÍ GONZÁLES – ALCALDE

Jhamil Valle Cuba – Secretario General

El Secretario General certifica que la reproducción que antecede, es fiel del original obrante en los Archivos de la Municipalidad Distrital de Surquillo.

Surquillo, 20 de octubre de 2017.

Jhamil Valle Cuba – Secretario General.