

**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**

**REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES Y  
FUNCIONAMIENTO DE LOS MERCADOS DEL ÁREA METROPOLITANA  
DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.**

**ACUERDO No. AA-052-83**

Ing. José Angel Lee Duarte Alcalde

**CONSIDERANDO:**

Que entre otros servicios públicos municipales, los mercados tienen por su naturaleza la categoría de esenciales y que como tales constituye un fin primordial municipal su instalación y servicio.

**CONSIDERANDO:**

Que para que funcionamiento de los mercados se proyecte en un buen servicio a los vecinos y a los propios arrendatarios de locales, es necesario que se conozcan en forma clara y precisa las obligaciones y condiciones a que están sujetos en su calidad de arrendatario; por lo que se hace necesario la omisión de un nuevo reglamento acorde no sólo a las necesidades o intereses de quienes ocupan las instalaciones para sus expendios o centros comerciales, sino a los de los vecinos en general de cuyo servicio es responsable la Municipalidad.

**POR TANTO:**

En uso de las facultades que le otorga el artículo No. 96 del Estado Fundamental de Gobierno; reformado por el Decreto Ley No. 36-82; artículo No. 4º., inciso a), b), c) y e), 22, 23, 64 y 70 del Decreto 1183 del Congreso de la República.

**ACUERDA:**

**Emitir el siguiente Reglamento para el arrendamiento de locales y funcionamiento de los mercados del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala.**

## CAPITULO I

**Artículo 1º.** **OBJETO:** El presente Reglamento tiene por objeto precisar las condiciones a que deben sujetarse las personas que son arrendatarias de locales en los mercados municipales y todas aquellas que hagan uso de los mismos.

## CAPITULO II DE LOS LOCALES

**Artículo 2º.** Los locales de los mercados municipales serán arrendados a las personas que llenen los requisitos señalados y bajo las condiciones de este Reglamento.

**Artículo 3º.** La adjudicación de locales corresponde al Alcalde Municipal a propuesta de la Dirección de Servicios Públicos, atendiendo los siguientes criterios:

1. Que el solicitante sea guatemalteco.
2. Que no sea arrendatario de algún Mercado Municipal o tenga negocio similar en un local privado.
3. Que suscriba el respectivo contrato de arrendamiento.
4. Que pague el importe de los derechos de adjudicación.

**Artículo 4º.** Por ninguna causa, razón o motivo se adjudicará más de un puesto a un arrendatario.

**Artículo 5º.** (Modificado Según Acuerdo de la Corporación Municipal de fecha 11 de mayo de 1987) Los contratos de arrendamiento que se suscriban entre la Municipalidad y los usuarios se otorgarán por un plazo no mayor de tres años, el cual podrá ser prorrogado por períodos iguales, siempre y cuando durante la vigencia del período anterior, el arrendatario hubiere cumplido satisfactoriamente, a juicio de la Municipalidad, con sus obligaciones.

**Artículo 6º.** Para los efectos del monto de la renta correspondiente, los locales se clasifican por categorías: de primera, de segunda y de tercera; según la naturaleza del negocio o expendio y el equipamiento que requieren para su funcionamiento:

- a) Son locales de primera categoría: ventas de carne de res, de marrano, de aves, de mariscos, comedores, cocinas, refresquerías, artesanías típicas.
- b) De segunda categoría: abarrotes, productos lácteos y misceláneas.
- c) De tercera categoría: verduras, frutas, flores, comida preparada.

La venta o expendio de cualesquiera otro u otros artículos no especificados en las categorías anteriores, será el administrador del Mercado quien determine su clasificación.

**Artículo 7º.** De conformidad con la clasificación a que se contrae el artículo que antecede, los arrendatarios cuyo negocio sea de primera o segunda categoría, deberán pagar el monto de su renta en forma quincenal; y a los de tercera categoría se les cobrará diariamente.

## **Artículo 8°. DE LOS LOCALES PREFERENCIALES:**

Los locales estarán catalogados según su ubicación y localización en preferenciales “A” y preferenciales “B”.

- a) Son locales preferenciales “A”:
  - 1. Los que están ubicados en la esquina de un sector y localizados en cualquier acceso del Mercado; y
  - 2. Los que están ubicados en la esquina de un sector y localizados en el cruce de dos o más vías de circulación principal.

El arrendatario de cualquiera de estos locales, está obligado a pagar además del arbitrio correspondiente, un recargo de preferencia equivalente al 50% del valor del arbitrio.

- b) Son locales preferenciales “B”:
  - 1. Los que están ubicados en la esquina de un sector y no están comprendidos en el inciso anterior.
  - 2. Los que están ubicados de tal forma que uno de sus frentes da hacia una vía de circulación principal; y
  - 3. Los que están ubicados inmediatamente después de un local preferencial “A”.

El arrendatario de cualquiera de estos locales, está obligado a pagar además del arbitrio correspondiente, un recargo de preferencia equivalente al 25% del valor del arbitrio.

**Artículo 9°.** Cuando las instalaciones de un mercado fueren reconstruidas, remodeladas o cuando se construyeren nuevas para sustituirlas, la readjudicación de los locales se hará mediante selección a base de equidad y justicia, en primer lugar entre quienes con anterioridad hubieren sido arrendatarios de dicho Mercado, que no haya cometido alguna falta y se hubieren mantenido dentro de dicha actividad comercial; y en segundo lugar, entre otros interesados que desarrollen la misma actividad, pero que no sean arrendatarios de un local en Mercados Municipales y no posean negocios similares en locales privados.

**Artículo 10°.** El interesado en la obtención de un local, presentará ante la Alcaldía la solicitud respectiva, debiendo llenar el formulario que para tal efecto se le proporcionará en el Departamento de Mercados.

**Artículo 11°.** (Modificado Según Resolución del Concejo Municipal No. COM-098-03 de fecha 13 de marzo de 2003) Los puestos tienen el carácter de arrendamiento y son propiedad de la Municipalidad de Guatemala; pero los inquilinos acreditados por la Municipalidad de Guatemala, podrán heredarlo o negociar el Derecho de Llave del puesto, debiendo dar aviso por escrito a la Municipalidad de Guatemala, y los Comités y/o Grupos Organizados de Inquilinos del respectivo mercado, quedando estrictamente prohibido el subarrendamiento del mismo.

- a) Para poder realizar la transacción deberán cumplirse los requisitos siguientes:
- 1) Presentar el Certificado de Inquilinato.
  - 2) El puesto deberá estar al día con respecto a su pago municipal de piso/plaza.
  - 3) El nuevo inquilino deberá cumplir con los requisitos que estipula el Reglamento de Mercados.
  - 4) El nuevo inquilino deberá someterse al Reglamento de Mercados.
  - 5) El nuevo inquilino no podrá cambiar el Giro Comercial del negocio, a no ser que lo solicite por escrito a la Municipalidad de Guatemala.
  - 6) El nuevo inquilino pagará como tasa de piso/plaza, lo estipulado en el Reglamento, según las dimensiones del puesto.
  - 7) El nuevo inquilino deberá tramitar ante la Municipalidad de Guatemala, el cambio de nombre y el nuevo certificado de inquilinato a su nombre, pagando la Tasa Municipal de doscientos setenta y cinco quetzales (Q. 275.00), que estipula el Reglamento, por concepto de trámites administrativos.
- b) El incumplimiento de estos requisitos y/o del Reglamento para el arrendamiento de locales y funcionamiento de los mercados del área metropolitana de la Ciudad de Guatemala, el nuevo inquilino deberá someterse a las disposiciones que establece dicho Reglamento, y bajo ningún motivo podrá hacer responsable a la Municipalidad de Guatemala o a los Comités y/o Grupos Organizados de Inquilinos del respectivo mercado, de los gastos ocasionados por la negociación del Derecho de Llave.
- c) Cuando una persona hubiese obtenido un puesto como resultado de herencia o compra de del derecho de llave, deberá de permanecer en posesión del mismo por un período de dos (2) años como mínimo, previo a volver a negociar o ceder el Derecho de Llave.

**Artículo 12°.** Cuando para el cumplimiento de sus obligaciones y/o prestación de un servicio de interés público, la Municipalidad se viera precisada a disponer o utilizar determinado local en las instalaciones del Mercado, lo hará del conocimiento del arrendatario con 30 días hábiles de anticipación y podrá rescindir el contrato siempre y cuando no sea posible reubicarlo en un local similar del mismo u otro mercado.

**Artículo 13°.** **HORARIO:** Los mercados permanecerán abiertos al público todos los días de 6:00 a las 18:00 horas; únicamente los arrendatarios de los locales podrán entrar una hora antes o salir una hora después de las indicadas.  
Los domingos y días festivos permanecerán abiertos hasta las 13:00 horas.

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS ARRENDATARIOS**

**Artículo 14°.** Se denomina arrendatario a toda persona que mediante la suscripción del contrato respectivo, posea un local en las instalaciones de un mercado.

### **Artículo 15°. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS:**

- a) Atender personalmente su local de venta.
- b) Velar por la seguridad de su local.
- c) Pagar en la forma establecida por el contrato, la renta correspondiente.
- d) Conservar sus comprobantes de pago para poder presentarlos en cualquier momento que le fueren requeridos.
- e) Acatar las disposiciones de seguridad, sanitarias e higiene en vigor y las que se dictaren por autoridades competentes.
- f) Los que posean negocio de cocina, por seguridad, deberán contar en su local con un extinguidor de incendios portátil.
- g) Mantener su local en perfectas condiciones de limpieza, higiene y presentación, así como mantener recipientes adecuados para depósitos de basura y/o desperdicios.
- h) Hacer del conocimiento de la Administración o de la Dirección de Servicios Públicos, si el caso lo ameritare, de cualquier anomalía que observaren en el funcionamiento del Mercado, o de cualquier otra índole que afecte el interés del o los arrendatarios y/o el interés público en general.
- i) Guardar a las Autoridades respectivas, a los demás arrendatarios y público en general, el respeto y atención que se merecen.
- j) Solicitar la colocación del contador de consumo de agua potable y cumplir con lo que disponga la Empresa Municipal de Agua (EMPAGUA), para los negocios que requieran de dicho servicio en su local.
- k) Solicitar la colocación del contador de consumo de energía eléctrica para los negocios que cuenten con dicho servicio en su local y cumplir con el pago conforme la Empresa Eléctrica Guatemalteca, S.A. (EEGSA), lo requiera.
- l) Los que cuenten con servicio de teléfono, deberán cumplir con lo que al respecto disponga la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones (GUATEL).

### **Artículo 16°. PROHIBICIONES A LOS ARRENDATARIOS:**

- a) Hacer uso de un local distinto al arrendado.
- b) Colocar rótulos, exhibir sus productos o mercancías fuera de los límites de su local.
- c) La venta ambulante de productos.
- d) La permanencia en el mercado de niños menores de 14 años que se dediquen a la venta.
- e) Su permanencia en el mercado después de las horas reglamentarias.
- f) Tener depósitos para la venta o vender toda clase de materiales inflamables, corrosivos o bebidas alcohólicas o fermentadas y permitir que sean ingeridas en ese lugar.
- g) La venta de ropa u objetos usados.
- h) Dedicarse o permitir en su local u otros lugares de las instalaciones del Mercado, la práctica de juegos de azar.
- i) En cocinas: hacer uso de leña, veladoras, gas propano, kerosén. En los demás locales, hacer uso de fogones, calentadores, estufas, o de cualquier otro utensilio o medio similar, que ponga en peligro la seguridad no sólo de sus propios bienes, sino la de los ajenos y las instalaciones.

- j) Hacer modificaciones, instalaciones (eléctricas o sanitarias) o mejoras en su local, sin la respectiva autorización de la Dirección de Servicios Públicos, de común acuerdo con la Dirección de Obras; en caso de ser autorizadas, dichas mejoras quedarán a beneficio del inmueble.
- k) La descarga de productos de cualquier naturaleza, fuera de la zona destinada para tal fin y de las horas establecidas.
- l) El uso de magnavoces, así como aparatos de sonido con mucho volumen que afecte a los usuarios.
- m) Dedicarse a actividades de tipo político.
- n) Provocar riñas o escándalos de cualquier forma.

**Artículo 17°.** Los arrendatarios que contravengan las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, serán amonestados la primera vez por la Administración del Mercado; en caso de reincidencia, serán reportados al Juzgado de Asuntos Municipales por la Dirección de Servicios Públicos para los efectos procedentes; en caso de comisión de nuevas faltas, sin perjuicio de la pena pecuniaria, se considerará la rescisión del contrato de arrendamiento del local y en su caso la expulsión definitiva del mercado en su calidad de arrendatario.

#### **CAPITULO IV DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 18°.** El arrendatario se obliga a mantener abierto diariamente su local; en caso de fuerza mayor, este podrá cerrarlo hasta por un término de 15 días con autorización del Administrador del Mercado. Pasado este tiempo el Administrador queda facultado, con conocimiento de la Dirección de Servicios Públicos, para recoger el puesto, hacer el inventario respectivo con presencia de un representante del Juzgado de Asuntos Municipales y dos personas más del mercado que servirán de testigos; depositando en las bodegas del mercado la mercadería, la cual quedará a disposición del dueño, previo pago de las rentas atrasadas, a lo que proceda conforme resolución de la Alcaldía y Juzgado de Asuntos Municipales.

**Artículo 19°.** (Modificado Según Resolución del Concejo Municipal No. COM-098-03 de fecha 5 de agosto de 1983) Cuando por cualquier circunstancia el inquilino no esté en condiciones de atender el negocio, el puesto podrá ser heredado o negociado el Derecho de Llave, según lo estipulado en el Artículo 11°.

**Artículo 20°.** Los arrendatarios deberán organizar “Comités de Higiene y Limpieza”, los cuales reglamentarán sus funciones de acuerdo con la Administración del Mercado.

**Artículo 21°.** La Municipalidad no se responsabiliza por daños y perjuicios que los arrendatarios y su mercadería sufran dentro de las instalaciones del Mercado.

**Artículo 22°.** Este reglamento, a partir de su vigencia deroga el reglamento anterior, así como cualquier otra disposición que contravenga o tergiverse el contenido de sus normas.

**Artículo 23°.** El presente reglamento entrará en vigor ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

**Artículo Transitorio I:** Al estar en vigencia el presente Reglamento, los arrendatarios que no tengan contrato autorizado, quedarán obligados a suscribirlos en un término que no exceda de noventa (90) días, caso contrario, se dará lugar a la selección de un nuevo arrendatario.

Dado en el Palacio Municipal, a los cinco días del mes de agosto de mil novecientos ochenta y tres, publicado en el Diario Oficial el día ocho de agosto de mil novecientos ochenta y tres.

José Angel Lee Duarte  
ALCALDE

Lic. Rolando Bravo Pérez  
SECRETARIO MUNICIPAL