

# Reglamento del Mercado Municipal de Heredia

## MUNICIPALIDAD DE HEREDIA

### REGLAMENTO DEL MERCADO MUNICIPAL

#### Objetivo:

Este reglamento tiene como objetivo ordenar y organizar las relaciones que se dan entre los inquilinos de locales comerciales en el Mercado Central de del cantón Central de Heredia. De modo que armonicen los intereses de los arrendatarios y, con el fin de dar cada día un mejor servicio a la ciudadanía en general.

Artículo 1°— del cantón Central de Heredia, en su condición de propietaria del Mercado Municipal, da en arriendo por períodos comprendidos de cinco años, según lo estipula la ley de inquilinato de mercados, a los inquilinos los locales comerciales existentes.

Las relaciones inquilinarias se regirán por este reglamento, la ley sobre Arrendamiento de Locales Comerciales N° 24-28 del 14 de setiembre de 1959. El Código Municipal y demás leyes que rigen la materia.

## CAPITULO II

### De la Administración del Mercado

Artículo 2°—El mercado es administrado por un administrador, el cual depende directamente del Ejecutivo Municipal.

Tiene las funciones establecidas en el manual descriptivo de puestos y es el jefe inmediato, con plena autoridad y responsabilidad sobre los demás empleados municipales de este departamento.

Artículo 3°—Habrá una comisión de mercado, compuesta por siete miembros: tres miembros del Consejo Municipal, tres concesionarios inquilinos del mercado municipal de Heredia, inscritos como tales en los registros que la Municipalidad lleva para tal efecto y el administrador del mercado -los seis miembros serán designados por el presidente del Consejo Municipal como así lo estipula el artículo 34 del Código Municipal en su inciso g)-

Esta comisión se nombrará cada año, en la primera quincena del mes de mayo.

Tiene como funciones prioritarias: asesorar, vigilar el mantenimiento y ordenamiento de lo estipulado en este reglamento, coordinar y dictaminar todo lo referente a permisos de remodelación, cambios de línea comercial y mejoras del inmueble, dictaminando y recomendando al Consejo Municipal lo que considere prudente.

*(Así reformado mediante sesión ordinaria N° 80-03, celebrada por la Municipalidad del cantón central de Heredia, el día 7 de abril del 2003.)*

## CAPITULO III

### Disposiciones Generales

Artículo 4°—De la apertura al público: el Mercado Municipal de Heredia contará con el siguiente horario de apertura y cierre:

- a.- Todos los locales deben estar preparados para iniciar la venta al momento de la apertura.
- b.- Todos los días de la semana el mercado abrirá sus puertas al público a las 6:00 horas, y cerrará a las 18:00 horas. Salvo los domingos que se abrirá a las 07:00 horas y cerrará a las 13:00 horas.

- c.- Los días jueves, viernes santo, 25 de diciembre y el 1<sup>a</sup> enero, el mercado permanecerá cerrado al público.
- d.- Para los feriados no indicados en el inciso C.-, el mercado abrirá sus puertas en horario de 7:00 horas a las 15:00 horas, exceptuado si este día cae un sábado, día en que el mercado abrirá sus puertas en horario de 06:00 horas a las 18:00 horas. Igual horario se aplicará si un feriado cae un día lunes, martes o miércoles de Semana Santa.
- e.- Los dos domingos previos al 25 de diciembre el horario del mercado será de las 07:00 horas a las 15:00 horas.
- f.- La Municipalidad de Heredia no se hará responsable de los locales y los bienes de los arrendatarios quienes se vean afectados ante hurto o vandalismo promovido por terceros, esto al no respetar y cumplir con este horario.
- g.- Este horario de apertura y cierre de los locales no es aplicable a los locales que atienden al público sobre las calles y avenidas en los alrededores del mercado

(Modificado, de conformidad con la recién publicación en el diario oficial La Gaceta No. 154 del martes 16 de agosto de 2022, donde se publicó la modificación al artículo 4 del Reglamento de Mercado Municipal de Heredia.)

Artículo 5°—Todo local del Mercado Municipal debe de permanecer abierto y dando servicio a los usuarios.

Si un local permanece cerrado y/o inexplorado por más de un mes sin autorización escrita del administrador, se considerará desocupado. Sin embargo para su cierre definitivo se le notificará por escrito al arrendatario, concediéndole un plazo de 5 días hábiles para que ante el administrador del Mercado justifique los motivos que tuvo para mantenerle cerrado y/o inexplorado. Si no se diesen las explicaciones del caso o fuesen injustificadas, procederá de inmediato a arrendarlo a otro interesado mediante los mecanismos que establece este Reglamento en su artículo No. 6.

Por otra parte, si hubiese justificación demostrada para tener cerrado y/o inexplorado el local, la comisión le concederá al arrendatario un plazo que no podrá ser mayor de 30 días calendario para que proceda a abrir y a explotar su local. Si el arrendatario no cumple con lo indicado, se declarará el local definitivamente cerrado y se procederá con un nuevo arriendo.

Artículo 6°— La Municipalidad en el caso de nuevos locales o de locales cerrados definitivamente procederá a arrendarlos, siguiendo para tal efecto el procedimiento de remate que establece el reglamento de la Contratación Administrativa.

Una vez adjudicados los locales, el Ejecutivo Municipal suscribirá los contratos respectivos con el adjudicatario.

**Artículo 7°—Es prohibido para los arrendatarios el subarriendo, actos realizados unilateralmente en perjuicio de los intereses municipales, dividir, gravar o dar en garantía el derecho de arriendo y cambiar sin autorización el destino o uso del local.**

De no acatar las disposiciones, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5°.

Artículo 8°— La Municipalidad no tiene responsabilidad en cuanto a la conservación o seguridad de la mercadería y otros bienes, propiedad de los arrendatarios, así como de accidentes que sufran los usuarios dentro de las instalaciones. Pero velará por la seguridad de los bienes de los propietarios mientras el mercado permanezca cerrado y procurará el orden público mientras se encuentre abierto.

Mantendrá una póliza vigente contra incendio, temblor y terremoto que proteja únicamente el inmueble.

Artículo 9°—Los arrendatarios deben cancelar la renta por mes adelantado durante los primeros diez días hábiles del mes respectivo.

Los servicios de recolección de basura serán cancelados de acuerdo con el tamaño de su local.

Artículo 10. Tiene exclusivamente la calidad de inquilinos quienes hayan firmado contrato de arrendamiento con la Municipalidad y los adquirentes cuyo traspaso haya sido aprobado por el Ejecutivo.

Los trámites correspondientes los podrá realizar el Departamento Legal de tal aprobación todo traspaso carece de valor y el contrato puede ser rescindido por la Municipalidad sin responsabilidad.

El documento de gestión o traspaso deberá registrarse en la Municipalidad y tener razón notarial de fecha cierta.

*(Así reformado mediante sesión ordinaria de la Municipalidad del Cantón Central de Heredia N° 187-2000, de fecha 5 de junio del 2000 y posteriormente vuelto a reformar en el mismo sentido mediante sesión ordinaria de esa Municipalidad N° 212-00, del día 25 de setiembre del 2000.)*

Artículo 11. —La contaduría municipal comunicará al Departamento de Rentas y Cobranzas de los locales atrasados con el pago de alquiler conforme al plazo que establece el artículo 9°.

Requerirá a los arrendatarios morosos para que cancelen la renta como fecha máxima el último día del mes en que debía cancelar. El requerimiento se comunicará por escrito en el tramo correspondiente. Pasado este tiempo la Contaduría comunicará a la Municipalidad los nombres de los inquilinos que continúan morosos, a fin de que ejercite el desahucio pertinente.

Artículo 12. —Los inquilinos no podrán vender en sus locales ninguna mercadería o productos diferentes a lo que está autorizado.

Artículo 13. —Es prohibido el uso de los pasillos para guardar mercadería, el área de puertas y ventanas exteriores deberán contar con libres como mínimo.

Fuera del área de su local no se puede colocar mercadería ni bateas. De no acatar las disposiciones se aplicará lo estipulado en el artículo 5° del presente reglamento.

Artículo 14. —Sobre los tramos pueden construirse estructuras para colocar o guardar mercadería, previo permiso escrito del Administrador del Mercado; quien para resolver pedirá la opinión de la Comisión de Mercado y del Departamento de Ingeniería, el cual debe contemplar las condiciones de seguridad, higiene, funcionalidad, estética y dominio municipal.

En cumplimiento a lo último, el beneficiario con la solicitud del permiso debe hacer declaración escrita debidamente sellada, de que renuncia a cualquier derecho con motivo de las mejoras introducidas por su cuenta al local.

Igual procedimiento se seguirá para el caso de reparaciones de locales. fijará un alquiler adicional por concepto de uso del espacio vertical, para determinar el punto de altura a partir del cual se inicia el espacio vertical, se tiene como base la altura de los tramos cerrados que existen en el mercado desde su fundación.

Los inquilinos que se excedan en la altura y los que utilicen los altos comercialmente se les cobrarán un 25% del valor por metro cuadrado de alquiler.

Los inquilinos que sin el permiso correspondiente hayan construido o construyan sin considerar lo que establece el presente artículo están obligados a lo que en él se expone sin perjuicio de acatar cualquier disposición que se les exija sobre enmiendas o eliminación de lo construido. Tienen un

plazo de 30 días calendario a partir de la comunicación correspondiente para ajustarse a esta disposición.

Artículo 15.—Según lo estipulado por las autoridades competentes, los arrendatarios de locales no pueden conservar por ningún motivo, sustancias inflamables tales como carburantes, explosivos en general, en caso específico de las sodas, es obligatorio que tengan los cilindros de gas debidamente protegidos y dentro de su local.

Todo local comercial deberá tener un extinguidor según lo estipula el INS.

Artículo 16. —El Arrendatario es responsable de cualquier daño que por su culpa o de sus empleados se ocasione en su local, o en los adyacentes.

Artículo 17. —En el mercado, los arrendatarios podrán utilizar carretillos cuyas características y número sean autorizados por según las normas que se establezcan al respecto.

Por ningún motivo se permitirá el ingreso de carretillos no autorizados.

Artículo 18. —Por orden de funcionarios del Ministerio de Salud puede cerrarse o clausurarse temporalmente o definitivamente cualquier local sin que por ello la Municipalidad incurra en responsabilidad alguna. Tampoco existe responsabilidad de la Municipalidad en caso de decomisos ordenados por las autoridades competentes.

La Administración del Mercado debe de denunciar ante el Ministerio de Salud la falta de higiene en locales o mercaderías.

#### CAPITULO IV

##### **Artículo 19. —Son obligaciones de los arrendatarios:**

- a) Observar las disposiciones del presente Reglamento y las que conforme con sus atribuciones dicte el Administrador.
- b) Mantener siempre limpios y en buen estado sus locales, el perímetro de su local y ajustarse a las disposiciones del Ministerio de Salud.
- c) Efectuar el pago puntual de los alquileres en las fechas señaladas en el presente Reglamento.
- Ch) Avisar con 15 días calendario de anticipación cuando no tenga interés de seguir con el local.
- d) Pagar a la Empresa de Servicios Públicos de Heredia lo correspondiente al consumo de energía eléctrica y agua, así como permitir a ésta las inspecciones que crea de rigor en sus instalaciones.
- e) Cumplir con todas las disposiciones que resulten de la aplicación del presente Reglamento.

##### **Artículo 20. —Son obligaciones de la Municipalidad:**

La Municipalidad además de las obligaciones que le son propias por naturaleza, tendrá las siguientes:

- a) Velar por el mantenimiento del inmueble.
- b) Mantener el aseo y la higiene en las áreas comunes, disponiendo del personal y equipo necesario para tales menesteres.
- c) Proveer de servicios sanitarios y suficientes para los inquilinos y usuarios.
- Ch) Un manejo adecuado de la basura para mantener el mercado y sus alrededores limpios.
- d) Mantener el personal suficiente para velar por la seguridad del inmueble y prevenir actos delictivos mientras permanezca cerrado.

- e) Coordinar la inspección de las ventas ambulantes con las autoridades competentes y la Policía Municipal.
- f) Mantener una iluminación adecuada,
- g) Mantener recipientes para basura en número suficiente para abarcar las necesidades del mercado.

## CAPITULO V

Artículo 21.—El inquilino que sea sorprendida con basura regada o amontonada alrededor de su tramo o dentro de él se hará acreedor de las siguientes sanciones:

- a. Llamada de atención verbal, a m cuestación por escrito.
- b. Clausura de local hasta, por dos días.
- c. Cancelación de la patente conforme con los procedimientos establecidos en la legislación sanitaria.
- Ch. Todo local deberá tener un recipiente dentro de su local, con su respectiva bolsa plástica donde se verterá la basura, el recipiente deberá permanecer con su tapa puesta en lodo momento.

Artículo 22. —Toda solicitud de cambio de línea debe dirigirse a la Comision de Mercado, la cual emitirá un dictamen. Este constituye un elemento de Juicio para la decisión final.

Le corresponde al Concejo Municipal aprobar o improbar los cambios de línea.

Artículo 23. — La Comision realizará un estudio técnico en cada caso, para lo cual contará con la asesoría necesaria a fin de emitir su criterio.

Tal estudio debe contener la justificación del producto que se pretende introducir, con el fin de evitar la venta de un producto que se considere saturado.

Para la aprobación es necesario que el arrendatario demuestre estar al día con el pago de los servicios municipales.

Artículo 24. —A los arrendatarios que se les haya autorizado el cambio de línea no se les concederá permiso para un nuevo cambio hasta transcurrido un año de su aprobación.

Artículo 25. —Aquellos arrendatarios a quienes se les haya autorizado cambio de línea y que cumplan con los requisitos, deben pagar la suma de e 3.000.000 (tres mil colones) por metro cuadrado.

Artículo 26.—El monto fijado en el artículos Nos. 10 y 25 pueden ser revisados y reajustados de acuerdo con la pérdida del valor adquisitivo de la moneda en el momento que así lo considere necesario el municipio.

Artículo 27. —El cambio de línea se entiende para efectos de este reglamento como la sustitución, modificación o ampliación que el arrendatario introduzca en un local a fin de vender un producto de naturaleza diferente al que está autorizado.

### **Disposiciones finales**

Artículo 28.--Los pasillos y vías miomas y adyacentes del Merca. Municipal deben permanecer libres de obstáculos para favorecer el paso normal de los usuarios. Es totalmente prohibido mantener productos fuera de la línea correspondiente del local.

El incumplimiento de esta disposición se aplicará lo estipulado en artículo 21 del presente regiamente.

---

Artículo 29. —Las zonas de carga y descarga se ubicarán en la parte sur y en la parte oeste, y el horario de carga y descarga será de 5 a .m. a 9 a.m. y de 3 p.m. a 5 p.m.

Estas zonas estarán debidamente rotuladas.

Fuera de las horas señaladas, la permanencia de camiones será regulada por el Departamento de Parqueo autorizado de esta Municipalidad.

Artículos 30. — La Municipalidad podrá efectuar en cualquier momento inspecciones o revisiones en los locales y en general del espacio físico del Mercado a fin de comprobar que se usan conforme con el contrato de arriendo y se cumple con las disposiciones de este reglamento.

Artículo 31. —Los arrendatarios deberán obtener autorización escrita del administrador del Mercado para trabajos relacionados con pintura y decoraciones de locales, asimismo para la colocación de rótulos, anuncios o cualquier otro tipo de propaganda.

Artículo 32. —El Ejecutivo Municipal y el Administrador del Mercado son los encargados de velar por el cumplimiento del presente reglamento.

Artículo 33.—Este reglamento rige a partir de la publicación y podrá ser revisado y modificado por el Concejo a solicitud de cualquiera de las partes a saber, el Concejo y los representantes de los comerciantes del mercado cuando las circunstancias así lo exijan.

Este Reglamento deroga el anterior Reglamento publicado en numero 66 del 4 de abril de 1990 y el Reglamento de Cambio de Línea, publicado en numero 155 del 17 de agosto de 1984.

Heredia, 13 de octubre de 1995.- Alexis Alpizar Gutierrez, Ejecutivo Municipal -1 vez-(O.C. N°26705)-C,18500-(57583).