



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

COPY

## **ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2025-MDNCH**

Nuevo Chimbote, 24 de junio de 2025

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**

**VISTO:** En sesión ordinaria, el Dictamen N° 006-2025-MDNCH, de la Comisión de Desarrollo Económico y Turismo, Transporte y Fiscalización, sobre el proyecto de Ordenanza Municipal que regula los Procedimientos de Arrendamiento de los Puestos, Oficinas, Almacenes y otros que se Encuentran en el Mercado de Productores Hidrobiológicos de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote;

**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 30305, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante Ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley. Siendo atribución del Concejo Municipal, de conformidad con el inciso 8), del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, "*Aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos.*";

Que el Artículo 39° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de Gobierno, mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos; concordante con el artículo 40° del mismo cuerpo de leyes, que señala que las ordenanzas: "*son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa.*";



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



Que, en el Reglamento de la Ley 29159 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por DS 008-2021-VIVIENDA, en el artículo 13, numeral 13.1, establece: “Los actos que realicen los gobiernos locales respecto de los bienes de su propiedad y los que se encuentre bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, como el TUO de la Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable;”

Que, mediante Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH se aprueba el Reglamento interno de Administración y funcionamiento del mercado de productores hidrobiológicos con el objeto de establecer las normas complementarias que regulen la organización, administración, operatividad y los procedimientos administrativos vinculados al buen funcionamiento del Mercado de Productores Hidrobiológicos, estableciendo los derechos y obligaciones de los conductores de los puestos, tiendas, espacios y áreas de venta, cumplimiento de aspectos sanitarios y de seguridad, con el fin de garantizar un servicio adecuado al usuario, consumidor y a la comunidad en general;

Que, mediante Informe N° 145-2025-MDNCH-GDETUR, el gerente de la Gerencia de Desarrollo Económico y Turismo, elabora y remite, el proyecto de ordenanza municipal que regula los procedimientos de arrendamientos de los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en el Mercado de Productores Hidrobiológicos propiedad de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote. Ante ello la Oficina General de Asesoría Jurídica, emite el Informe N° 341-2025-MDNCH-OGAJ, mediante el cual considera viable aprobar el proyecto antes indicado;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en los artículos 9° Inciso 8) y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, y con el voto por **UNANIMIDAD** de los regidores asistentes y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, se aprobó la siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO DE LOS PUESTOS, OFICINAS, ALMACENES Y OTROS QUE SE ENCUENTRAN EN EL MERCADO DE PRODUCTORES HIDROBIOLÓGICOS PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** los procedimientos de arrendamiento de los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en el Mercado de Productores Hidrobiológicos propiedad de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.

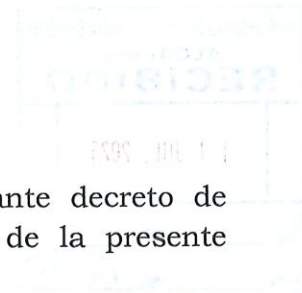
**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** que todos los procedimientos para el arrendamiento de puesto, oficinas, almacenes y otros del Mercado de Productores Hidrobiológicos propiedad de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, se realicen conforme a la presente Ordenanza Municipal.





# MUNICIPALIDAD DE NUEVO CHIMBOTE

Bienestar para **TODOS**



**ARTÍCULO TERCERO.- FACULTAR** al Alcalde para que, mediante decreto de alcaldía, establezca las normas reglamentarias y de aplicación de la presente ordenanza, de ser necesarias.

**ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR** a la Secretaría General la publicación del texto aprobatorio de la presente ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, y a la Oficina de Tecnología de la Información y Sistemas la publicación de la presente ordenanza y sus anexos en Portal Institucional ([www.muninuevochimbote.gob.pe](http://www.muninuevochimbote.gob.pe)).

**POR TANTO:**

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase

  
**MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
DE NUEVO CHIMBOTE**  
Lic. Walter Jesús Soto Campos  
ALCALDE





## ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTOS DE LOS PUESTOS, OFICINAS, ALMACENES Y OTROS QUE SE ENCUENTRAN EN EL MERCADO DE PRODUCTORES HIDROBIOLÓGICOS PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE

### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1 –OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto establecer los lineamientos generales y procedimientos específicos que regule la administración, arrendamiento, uso, control y supervisión del Mercado de Productores Hidrobiológicos de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, que garantice condiciones de calidad, cantidad, higiene e inocuidad de alimentos y servicios.

#### Artículo 2 - SUSTENTO LEGAL

- 2.1 Constitución Política del Perú
- 2.2 Código Civil, aprobado por Decreto Legislativo N° 295
- 2.3 Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades
- 2.4 Ley N° 29151 – Ley General de Sistema Nacional de Bienes Nacionales
- 2.5 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA – Reglamento de la Ley N° 29151 – Ley General de Sistema Nacional de Bienes Nacionales
- 2.6 Resolución N° 004-2022/SBN, que aprueba la directiva DIR 00004-2022/SBN, disposiciones para el arrendamiento de predios estatales.
- 2.7 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto único Ordenado de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General
- 2.8 Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH.

#### Artículo 3 - FINALIDAD

Es finalidad de la presente ordenanza, garantizar la publicidad, transparencia, imparcialidad, buena fe y concurrencia de participantes en las convocatorias públicas para los arrendamientos de puestos, oficinas, almacenes y otros, ubicados en el Mercado de Productores Hidrobiológicos, en adelante "**EL MERCADO**"

#### Artículo 4 - ALCANCE

La presente ordenanza, es de alcance a todas las personas naturales o jurídicas que participen de las subastas por convocatorias públicas que promueve la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, con fines de arrendamiento o conducción de un puesto, oficina, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO**. Igualmente, a los funcionarios, servidores y trabajadores de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, en adelante **LA MUNICIPALIDAD**.

#### Artículo 5 - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS





# MUNICIPALIDAD DE NUEVO CHIMBOTE

*Bienestar para TODOS*

Para fines de la presente ordenanza municipal, se entenderá por:

- a) **Mercado Municipal de Productores Hidrobiológicos.** – Inmueble con una instalación de carácter permanente, conformado por áreas comunes, puestos, tiendas, depósitos y espacios destinados a la venta al por menor de productos perecibles, no perecibles provenientes de la pesca y acuicultura y otros de diverso origen y manufactura o a la prestación de servicios complementarios, siempre que éstos sean compatibles con el aspecto sanitario y el de seguridad, dirigidos principalmente al consumidor final y todo ello bajo una unidad de gestión, administrado por la Gerencia de Desarrollo Económico de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.
- b) **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** – Relación jurídica de derechos y obligaciones recíprocas, mediante la cual **LA MUNICIPALIDAD** a través de su representante legal o autoridad administrativa delegada, cede en uso temporal un puesto, tienda, espacio y/o depósito a una persona natural o jurídica para desarrollar actividades relacionadas con la comercialización de productos y/o prestación de servicios a cambio del pago de una renta como contraprestación.
- c) **ARRENDATARIO.** – Es la persona natural o jurídica que accede mediante subasta pública, al uso temporal de un bien propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, condicionada al pago de una renta mensual y otros, establecido en el contrato de arrendamiento. El Arrendador solo puede considerado como tal, cuando **LA MUNICIPALIDAD** así lo notifique y declare, a consecuencia de los resultados del procedimiento de subasta pública, válidamente convocado.
- d) **ARRENDADOR.** – Es la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, representada por su titular o por autoridad administrativa delegada; en el caso de delegación, está facultado para celebrar contratos de arrendamiento sobre los mismos, según Directiva 001-2019-MDNCH aprobado mediante Resolución de Alcaldía 004-2019-MDNCH.
- e) **COMITÉ DE SUBASTA.** – Está conformada por tres (03) funcionarios de **LA MUNICIPALIDAD**, siendo uno de ellos el Gerente de Desarrollo Económico y Turismo y su conformación será dispuesta mediante Resolución de Alcaldía. Este comité es un órgano colegiado encargado de la convocatoria, procedimiento y elección de los arrendatarios ganadores de la subasta pública para acceder a la conducción temporal de los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO**.
- f) **CARPETA ADMINISTRATIVA DE SUBASTA.** – Es el conjunto de documentos que registran todas las acciones que se llevan a cabo en el procedimiento de subasta pública de cada puesto, oficinas, almacenes y otros de **EL MERCADO**, con la





finalidad de mantener el registro ordenado de las actuaciones con tal fin. Al concluir el procedimiento, la Unidad Funcional de Control Patrimonial, queda en custodia de dicha carpeta.

## TITULO II

### IMPEDIMENTOS, MODALIDADES, PLAZOS Y USOS PERMITIDOS

#### Artículo 6°. – PARTICIPANTES DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA PÚBLICA

Podrán participar del proceso de la subasta pública para acceder como arrendatario de un puesto, oficina, almacenes y otros de **EL MERCADO**, todas las personas naturales o jurídicas que tengan como actividad la venta al por menor de productos perecibles, no perecibles, provenientes de las pesca y acuicultura y otros de diverso origen y manufactura o a la prestación de servicios complementarios. Los participantes no pueden estar inmersos en los impedimentos establecidos en el artículo 7° de la presente ordenanza.

#### Artículo 7°. -IMPEDIMENTO PARA SER ARRENDATARIO:

Están impedidos para contratar los puestos, oficinas, almacenes y otros de **EL MERCADO de LA MUNICIPALIDAD**, los siguientes:

- 7.1 Los titulares de instituciones o de organismos públicos descentralizados, los Gobernadores y Vicegobernadores regionales, los consejeros de los Gobiernos Regionales, los alcaldes, los regidores, los demás funcionarios y servidores públicos, así como los directores y funcionarios de las empresas del Estado.
- 7.2 El cónyuge, conviviente o los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y el segundo de afinidad de las personas a que se refiere el literal precedente.
- 7.3 Las personas jurídicas que tengan como socios, asociados, accionistas, participacioncitas, titulares y/o cualquier tipo de participación en el capital o el patrimonio social a personas naturales a que se refiere los numerales 7.1 y 7.2 del presente artículo.
- 7.4 Las personas jurídicas cuyos apoderados o representantes legales sean cónyuge, conviviente o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y el segundo de afinidad de las personas a que se refieren los numerales 7.1 y 7.2 del presente artículo.
- 7.5 Las personas naturales o jurídicas que se encuentren sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente para contratar con el estado.
- 7.6 Los demás establecidos por la normatividad vigente.





## Artículo 8.- MODALIDAD DE ARRENDAMIENTO:

El arrendamiento de los puestos, oficinas, almacenes y otros de **EL MERCADO**, de conformidad con la directiva N° 00004-2022/SBN – Disposiciones para el arrendamiento de predios Estatales, se efectúa por subasta mediante convocatoria pública.

## Artículo 9°. PLAZO DE DURACIÓN:

**9.1** El plazo del contrato de arrendamiento será hasta de un máximo de un (01) año. Al vencimiento de dicho plazo, se puede firmar un nuevo contrato hasta por el mismo plazo, previo informe favorable de la gerencia de Desarrollo Económico y Turismo. No podrá establecerse un plazo diferente. En caso de advertirse, el contrato será nulo y se iniciará procedimiento administrativo disciplinario al funcionario o servidor que incumpla la presente norma.

## Artículo 10 - USO DE LOS BIENES ARRENDADOS:

**10.1** Los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, son otorgados en calidad de arrendamiento solo para fines comerciales compatibles con la prestación de servicios públicos y siempre que se respete el reglamento interno de Administración y funcionamiento de **EL MERCADO**, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH.

**10.2** Se prohíbe expresamente el subarrendamiento o traspaso a terceros. En caso de verificarse el abandono, subarrendamiento o traspaso del puesto, oficina, tienda, almacén u otro, materia del arrendamiento, se procederá a disponer la resolución del contrato de arrendamiento, aplicándose el artículo 1430 del Código Civil, es decir que se remitirá carta notarial, y una vez recibida se aplica la resolución del contrato de forma inmediata.

## TITULO III

### BIENES, INVENTARIO, CARPETA ADMINISTRATIVA, MODO DE PRESTACIÓN

## Artículo 11° BIENES SUJETOS A ARRENDAMIENTO:

**11.1** Pueden ser arrendados los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, debiendo sujetarse a las normas legales vigentes, así como al reglamento interno de Administración y funcionamiento del mercado de productores hidrobiológicos, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH.

**11.2** La Unidad Funcional de Control Patrimonial cada año elaborará un Inventario General de todos los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD** y que sean susceptibles de arrendamiento, el mismo que debe ir acompañado de la carpeta administrativa de cada unidad.





**Artículo 12° - CARPETA ADMINISTRATIVA:**

**12.1** Cada puesto, oficina, almacenes u otros que se encuentra en **EL MERCADO**, dentro del procedimiento de subasta por convocatoria pública, debe contar con todos los documentos que registran todas las acciones que se llevan a cabo en el procedimiento de subasta pública de cada puesto, oficinas, almacenes y otros de **EL MERCADO**, con la finalidad de mantener el registro ordenado de las actuaciones, el cual, una vez concluido el procedimiento, debe estar en custodia de la Unidad Funcional de Control Patrimonial.

**12.2** La carpeta administrativa debe contener los siguientes documentos:

- ✓ Ficha técnica del predio
- ✓ Documento que acredite la propiedad de la municipalidad (partida registral).
- ✓ Memoria descriptiva y plano de ubicación y localización
- ✓ Plano perimétrico y memoria descriptiva del bien.
- ✓ Informe técnico o tasación del valor comercial de la renta.
- ✓ Descripción grafica del inmueble (fotografía).
- ✓ Resolución que aprueba la convocatoria pública.

**Artículo 13°. MODO DE PRESTACIÓN:**

El arrendamiento de los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** de propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, es únicamente a título oneroso; para tal efecto, la renta mensual se determina teniendo en consideración lo establecido por la directiva N° 00004-2022/SBN - Disposiciones para el arrendamiento de predios Estatales y al reglamento interno de Administración y funcionamiento del mercado de productores hidrobiológicos, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH.

**TITULO IV**

**COMPETENCIAS, COMITÉ DE SUBASTA PARA ARRENDAMIENTO, EXCLUSION DE  
ARES Y DEFENSA JUDICIAL**

**Artículo 14 - LAS COMPETENCIAS:**

**14.1 GERENTE MUNICIPAL.**

**14.1.1** La Gerencia Municipal queda facultado en representación de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, para suscribir los contratos de arrendamiento en calidad del arrendador.





**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

**14.1.2** Queda facultado para conformar el comité de subasta para el Arrendamientos de puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** de propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, el mismo que estará integrado por tres (3) miembros.

#### **14.2 OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN**

**14.2.1** La Oficina General de Administración, a través de una resolución oficial, autoriza el arrendamiento del inmueble al adjudicatario que obtuvo la buena pro.

**14.2.2** Podrá Formar parte del comité de subasta para el arrendamiento de los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**.

#### **14.3 OFICINA DE LOGISTICA Y CONTROL PATRIMONIAL**

**14.3.1** A través de la Unidad Funcional de Control Patrimonial, como Unidad Funcional Organizada responsable de administrar el uso y arriendo de los bienes inmuebles de la propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, deberá mantener actualizado el inventario, con informes mensuales, precisando los bienes arrendados con contrato vigente y los bienes libres susceptibles de ser arrendados.

**14.3.2** Podrá formar parte del comité de subasta para el arrendamiento de puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**.

#### **14.4 GERENCIA DE DESARROLLO ECONOMICO Y TURISMO**

**14.4.1** Formará parte del comité de subasta para el arrendamiento de puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**.

**14.4.2** La Gerencia de Desarrollo Económico, en caso de detectar que algún arrendatario no cumpla con el pago de más de dos (2) meses de renta, deberá comunicar de inmediato a la Oficina de General de administración para que, en coordinación con Procuraduría, inicien el proceso de resolución de contrato y desalojo.

#### **14.5 PROCURADURIA PUBLICA**

**14.5.1** La defensa judicial de los bienes de propiedad, en posesión o sostenidos por la Municipalidad, así como otros derechos que ésta hubiera adquirido, estarán a cargo de Procuraduría Pública Municipal.

**Artículo 15° COMITÉ DE SUBASTA MEDIANTE CONVOCATORIA PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO DE PUESTOS, OFICINAS, ALMACENES Y OTROS QUE SE ENCUENTRAN EN EL MERCADO PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD.**



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

Conformado de tres (03) miembros designados por la Gerencia Municipal, con la finalidad de viabilizar los procedimientos de convocatoria pública, los que cuentan con las facultades indicadas en el artículo 16°, elaborando el expediente administrativo. La Gerencia de Desarrollo Económico y Turismo, obligatoriamente deberá conformar el comité

Quien sea designado como presidente del comité de subasta, queda facultado para llevar a cabo los procesos de arrendamiento, en la modalidad de convocatoria pública. Asimismo, conducirá el proceso de arrendamiento desde la instalación del comité de subasta, convocatoria, otorgamiento de la buena pro y el cierre del expediente.

#### **Artículo 16° FACULTADES DEL COMITÉ DE SUBASTA**

El comité de subasta para el arrendamiento de los puestos, oficinas, almacenes y otros de **EL MERCADO**, tiene las siguientes facultades:

- Llevar a cabo el proceso de convocatoria pública.
- Elaborar las bases administrativas y el cronograma para el proceso de convocatoria Pública.
- Convocar y publicar la subasta mediante la convocatoria pública para el arrendamiento de los puestos, oficinas, almacenes y otros de **EL MERCADO**.
- Absolver las consultas y/o interrogantes planteadas por los interesados, ligadas estrictamente al proceso de convocatoria.
- Recepcionar las solicitudes y propuestas presentadas, proceder a su calificación y evaluación.
- Otorgar la buena pro de acuerdo a lo estipulado en las bases.
- Declarar desierto el proceso en caso de ausencia de postores.
- Interpretar las bases y resolver todo lo previsto en ellas.

#### **Artículo 17° EXCLUSIÓN DE ÁREAS**

**LA MUNICIPALIDAD** tiene facultad de reservarse el derecho de aires, las paredes externas u otras áreas de los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** de propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, lo cual debe establecerse en forma expresa en la subasta mediante convocatoria pública del arrendamiento, así como en los considerandos de la resolución y disposiciones de los contratos, cuando corresponda. Las áreas reservadas podrán ser materia de otros actos de administración siempre que no se impida el uso del bien arrendado

#### **Artículo 18° DEFENSA JUDICIAL**

La Defensa Judicial de los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** de propiedad, en posesión o sostenidos por **LA MUNICIPALIDAD**, así como otros derechos que esta hubiera adquirido estarán a cargo de la Procuraduría Pública.



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

Aunado a lo establecido en el párrafo anterior, la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote podrá recurrir a mecanismos de resolución de extrajudicial de conflictos como la conciliación extrajudicial y el arbitraje de conformidad con la normativa vigente.

## TITULO V

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 19° EL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un acto de administración que no implica desplazamiento de dominio mediante el cual se ordena el uso y aprovechamiento de los bienes estatales y se efectúa por convocatoria o excepcionalmente en forma directa.

#### Artículo 20 BIENES SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO

Los bienes susceptibles de arrendamiento son los puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD** y que son considerados como bienes estatales que se encuentren inscritos a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.

#### Artículo 21 - PARTES INTERVINIENTES

En el procedimiento de arrendamiento intervienen

- a) **Arrendador:** El Gerente Municipal, en su calidad autoridad administrativa de la municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote está facultado para celebrar contratos de arrendamiento sobre los mismo, según Directiva 001-2019-MDNCH aprobado mediante Resolución de Alcaldía 004-2019-MDNCH.
- b) **Arrendatario:** Es la persona natural o jurídica que accede mediante el debido procedimiento al uso temporal de un bien propiedad de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote a cambio de pagar la renta mensual. El arrendatario para que pueda ser calificado como tal, se somete previamente a los términos de las bases del procedimiento y luego, a los términos y condiciones obligatorias del contrato.

#### Artículo 22.- REPRESENTACION NOTARIAL DEL ARRENDATARIO

En virtud que todo el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, el arrendatario deberá otorgar poder general para los actos de administración por cuenta y a nombre de este, siendo necesario que el documento conste en forma indubitable y notarial e inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. Asimismo, dicho poder debe facultar al apoderado para solicitar la renovación del contrato de arrendamiento y/o suscribir contrato.



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

## TITULO VI

### CONVOCATORIA PUBLICA

#### Artículo 23 - DEL ARRENDAMIENTO POR SUBASTA MEDIANTE CONVOCATORIA PÚBLICA

La Convocatoria Pública, se encuentra debidamente regulada en el artículo 174° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y establece: *"el arrendamiento por convocatoria pública se efectúa de oficio por la entidad propietaria del predio o, cuando el estado, por la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda"*.

#### Artículo 24 - CONVOCATORIA PUBLICA

- a) La convocatoria se publicará por única vez, en un diario de mayor circulación de la localidad, y en la página web de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.
- b) La convocatoria establecerá las condiciones y características del arrendamiento, teniendo como mínimo **(i)** datos de los inmuebles a arrendar, **(ii)** monto de la renta, **(iii)** plazo del arrendamiento, **(iv)** cronograma del procedimiento, **(v)** se debe indicar que la modalidad de presentación de propuestas es a sobre cerrado.
- c) Luego de la publicación de la convocatoria, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de arrendamiento, pueden presentar su oposición al procedimiento, la cual debe estar debidamente sustentada. Esta solicitud debe presentarse dentro del plazo perentorio de cinco (05) días contados a partir del día siguiente de la publicación efectuada en el diario que corresponda.
- d) La modalidad de la convocatoria es a sobre cerrado con posibilidad de mejoramiento de oferta en el caso de empate.
- e) El adjudicatario será aquel que ofrezca la mejor propuesta de pago de renta sobre la base del valor comercial.
- f) La convocatoria es en mediante acto público la cual será de manera presencial y/o vía electrónica (zoom, meet, u otro que se disponga) según se establezca en las bases.
- g) La convocatoria se lleva a cabo en la fecha y hora indicada en las bases, tolerancia 20 minutos.
- h) El inicio de la convocatoria se da lectura de los postores inscritos, los postores presentes se acreditarán con el original del DNI y en el caso de persona jurídica adicionalmente deberán portar la vigencia de poder con antigüedad no mayor a quince (15) días.
- i) El acto se inicia cuando el comité de subasta para el Arrendamiento da lectura de los resultados de la evaluación técnica. Luego de ello, se procederá a llama a los postores que hubieran obtenido el puntaje necesario para acceder a la evaluación económica. Si



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

al momento de ser llamado el postor no se encuentra presente, se le tendrá por desistido de participar en la convocatoria

- j) Seguidamente, se apertura los sobres de la propuesta económica de los postores para su evaluación.
- k) Una vez realizada dicha evaluación se procede otorgar la buena pro a la propuesta ganadora, dando a conocer los resultados de la convocatoria pública de arrendamiento a través de un cuadro comparativo, en el que se consignará el orden de prelación y el puntaje técnico, económico y total obtenido por cada uno de los postores.
- l) En caso de empate de propuesta económica se realizará un sorteo para indicar quien será el primer postor.
- m) Si no hubiera postores hábiles se declara desierta.
- n) Finalizado el acto público de la convocatoria se levanta un acta que consigne lo acontecido en el mismo, la cual es suscrita por los miembros del comité de subasta, el notario público y/o fedatario y funcionarios que participan como veedores.
- o) El comité de subasta dispondrá la publicación de la buena pro en la página institucional de **LA MUNICIPALIDAD**.
- p) El adjudicatario de la buena pro deberá cumplir con pagar el precio de la renta y la garantía de fiel cumplimiento en el plazo señalado. En caso de no efectuar el pago pierde automáticamente la condición de adjudicatario de la buena pro, debiendo iniciarse nueva convocatoria respecto de dicho bien.

#### **Artículo 25 - REQUISITOS DE LOS POSTORES**

- a) Pueden presentarse como postores personas naturales y/o jurídicas, acreditadas como tales y/o constituidas legalmente en el Perú, con la condición de que se sometan al cumplimiento de las bases y se encuentren interesados en participar en la Convocatoria Pública de Arrendamiento.
- b) No podrán ser postores en el presente proceso las personas comprendidas en el artículo 1366° y 1367° del Código Civil, así como tampoco los comprendidos en el artículo 7° de la presente ordenanza.
- c) Presentar las garantías establecidas en las Bases.  
Para ser postor se requiere estar registrado como participante en la Convocatoria Pública de Arrendamiento.
- e) La participación del postor en esta convocatoria pública de arrendamiento implica su conocimiento de las Bases y su tácito sometimiento a lo dispuesto en ellas.



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

- f) Tener capacidad para contratar y señalar domicilio obligatoriamente en el distrito de Nuevo Chimbote.

## **Artículo 26 - PROCEDIMIENTO DE LA CONVOCATORIA PUBLICA**

### **26.1 ELABORACIÓN DE LAS BASES ADMINISTRATIVAS.**

Una vez instalado el comité de subasta para el de Arrendamiento de puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, procederá a elaborar el informe técnico legal que hace referencia el numeral 6.1.6 de la directiva N° 00004-2022/SBN – Disposiciones para el arrendamiento de predios Estatales. Asimismo, elaborará las bases administrativas de la convocatoria pública y será remitidas a la Gerencia Municipal para su aprobación mediante Resolución Gerencial.

### **26.2 ELABORACION DEL CRONOGRAMA PARA EL PROCESO DE CONVOCATORIA PUBLICA**

El comité de subasta deberá elaborar el cronograma del proceso de convocatoria pública una vez aprobada las bases por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.

### **26.3 AVISO DE LA CONVOCATORIA PUBLICA**

La convocatoria Pública, de conformidad con el numeral 6.1.8 de la directiva N° 00004-2022/SBN – Disposiciones para el arrendamiento de predios Estatales de arrendamiento se debe realizar en el diario de mayor circulación local y portal institucional de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote u otros que disponga el comité de subasta.

### **26.4 ADQUISICION Y CONSULTAS DE LAS BASES**

Las personas naturales o jurídicas que deseen participar en el proceso de convocatoria deberán obligatoriamente adquirir las bases administrativas de la convocatoria pública; asimismo, podrán formular consultas al correo electrónico institucional especificado en las bases respecto de algún punto que consideren posee ambigüedad o falta de aclaración en su redacción, esto durante el periodo señalado en el calendario de la Convocatoria Pública.

### **26.5 ABSOLUCION DE CONSULTAS**

Las consultas serán absueltas en el plazo indicado en el calendario del proceso de Convocatoria Pública de Arrendamiento, asimismo, el pliego de absolución de consultas será publicado en el portal institucional y/o periódico mural de la institución municipal, y podrá ser recabado por los participantes en el lugar indicado en las bases.

El pliego de absolución de consultas se presume notificado a los postores en la fecha de su publicación en el portar institucional y/o periódico mural de la institución municipal,



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



el comité de subasta para el arrendamiento se reservará el derecho de no responder consultas que no tenga relación con el proceso de convocatoria.

## 26.6 INTEGRACIÓN DE LAS BASES

Concluida la etapa de absolución de consultas, las Bases quedarán integradas como regla definitiva de la presente Convocatoria Pública de Arrendamiento. La integración de Bases, se presume notificada a todos los postores en la fecha de su publicación en el portal institucional /o periódico mural de la Institución municipal.

## 26.7 INTERPRETACION DE LAS BASES

Una vez integrada las Bases, el comité de subasta para el Arrendamiento será encargado de conducir la Convocatoria Pública de Arrendamiento y es el único autorizado para interpretarlas y solo para efectos de su aplicación.

## 26.8 PRORROGA Y POSTERGACIONES

Por causal de caso fortuito o fuerza mayor, las etapas de la Convocatoria Pública de Arrendamiento se pueden prorrogar o postergar, lo cual se comunicará a todos los participantes, mediante su publicación en el portal institucional /o periódico mural de la institución municipal.

## 26.9 DE LA INSCRIPCION DE POSTORES

Los postores previa a su participación en la convocatoria deberán inscribirse presentando ante mesa de partes de la municipalidad, la ficha de inscripción con carácter de declaración jurada, según formato establecido y en el fecha y hora señalada.

## 26.10 PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE PROPUESTAS

- El comité de subasta para el Arrendamiento de puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, comprobará que los documentos presentados por cada postor sean los requeridos de forma obligatoria por las bases de la convocatoria.
- Las propuestas serán presentadas por escrito, enumeradas y firmadas en todas sus hojas por el postor o representante legal.
- Los postores presentaran un (01) ejemplar de la propuesta técnica y económica.
- Los integrantes de un consorcio no podrán presentar propuestas individuales ni conformar más de un consorcio.
- Las propuestas deberán ser presentadas en dos (02) sobres debidamente cerrados y rotulados de la siguiente manera:





**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**

**PROPUESTA TÉCNICA**

RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_

FOLIOS: \_\_\_\_\_

CONVOCATORIA PUBLICA N° \_\_\_\_\_

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO: \_\_\_\_\_

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**

**PROPUESTA ECONÓMICA**

RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_

FOLIOS: \_\_\_\_\_

CONVOCATORIA PUBLICA N° \_\_\_\_\_

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO: \_\_\_\_\_

**26.11 CALIFICACIÓN DE POSTOR HÁBIL**

- El comité de subasta realizará la apertura del sobre N° 1 de todos los participantes en la convocatoria y dejará constancia en un acta suscrita por los integrantes del comité de subasta.
- El comité de subasta podrá solicitar al interesado para que subsane o complemente la información que crea conveniente.
- EL participante deberá subsanar o presentar la documentación adicional requerida, dentro del plazo que se establezca. En caso no cumpla con la subsanación o



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



presentación de la información adicional dentro del plazo otorgado, el comité de subasta comunicará mediante oficio su descalificación y se le realizará la devolución del sobre N° 02.

## 26.12 IMPUGNACIÓN DE DESCALIFICACIÓN DE POSTOR

El Administrado descalificado, puede impugnar su descalificación ante el comité de subasta dentro del plazo perentorio de 02 días, para que ésta última eleve la impugnación para que la gerencia Municipal lo resuelva en un plazo no mayor a un día o que se anterior de la apertura del sobre N° 02, conforme al cronograma de la convocatoria pública.

## 26.13 DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

La propuesta económica será entregada al momento de la inscripción en sobre cerrado, debidamente lacrado y estará engrampado a la ficha de inscripción.

La renta ofertada no podrá ser menor al monto base establecida en la convocatoria, y conforme al reglamento interno de Administración y funcionamiento de **EL MERCADO**, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH.

La propuesta económica se efectuará en acto público conducido por el comité de subasta para el arrendamiento de puestos, oficinas, almacenes y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**.

Finalizado el acto de apertura de del sobre, se levanta un acta la cual serpa suscrito por el comité de subasta y por el beneficiado con el arrendamiento, en caso se encuentre este último en la diligencia.

## 26.14 CASO DESIERTO

El comité de subasta para el Arrendamiento, está facultada para declarar desierta la Convocatoria Pública de Arrendamiento cuando no se presente ningún postor o no quede ninguna oferta valida y se procederá conforme lo establece la Resolución N° 004-2022/SBN, que aprueba la directiva DIR 00004-2022/SBN, disposiciones para el arrendamiento de predios estatales.

## 26.15 SUPUESTOS DE CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO

El arrendamiento por convocatoria pública puede tener hasta una tercera convocatoria, luego de la cual, en caso de que no se hubiere arrendado el predio, el comité de subasta da por concluido el procedimiento, pudiendo iniciarse posteriormente un nuevo trámite de arrendamiento por convocatoria pública.





**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

Si no se efectúa una segunda o tercera convocatoria, según sea el caso, dentro de los ocho (08) meses de haber quedado desierta la convocatoria o de haber sido declarada en abandono, también se da por concluido el procedimiento.

#### **26.16 IMPUGNACIÓN DEL ACTO DE APERTURA DE SOBRE Y ELECCIÓN DE OFERTA GANADORA**

Cualquier interesado o postor puede interponer una impugnación contra el resultado de la convocatoria pública, la que se debe realizar obligatoriamente en el mismo acto de la apertura del sobre N° 02 y debe consignarse en el acta que se suscriba.

El impugnante, en un plazo perentorio de dos días hábiles posteriores a la fecha de su impugnación, debe sustentar por escrito los fundamentos de hecho y de derechos, los motivos de su impugnación y obligatoriamente debe adjuntar un cheque equivalente a dos UIT a nombre de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, de conformidad con el numeral 6.1.12 de la Resolución N° 004-2022/SBN, que aprueba la directiva DIR 00004-2022/SBN, disposiciones para el arrendamiento de predios estatales.

En caso no cumpla con lo antes indicado, se tendrá por no presentado su impugnación.

#### **26.17 COMUNICACIÓN AL POSTOR DE LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA**

El comité de subasta comunicará a los postores que han ganado la aceptación de sus propuestas, quien tendrá quince (15) días para cancelar la garantía y suscribir el contrato de arrendamiento.

### **TITULO VI**

#### **CONTRATO, GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

##### **Artículo 27 - DE LA FIRMA DEL CONTRATO**

Culminado proceso antes indicado y el comité de subasta emita la resolución correspondiente, toda la documentación es elevada a la Gerencia Municipal para que proceda en designar a quien corresponda, para la elaboración del contrato, para la posterior suscripción de este.

Solo se procede a la suscripción del contrato luego que el adjudicatario efectuó el depósito de la garantía de fiel cumplimiento y el primer mes de la renta.

El contrato deberá suscribirse en el plazo de diez (10) días hábiles posteriores a la comunicación a los postores ganadores, bajo apercibimiento de declararse en abandono, en cuyo caso se deriva el expediente a la Oficina General de Administración, para que juntamente con Procuraduría pública procedan con el desalojo del bien inmueble, de ser el caso.



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

### **Artículo 28 - DE LA ENTREGA DEL BIEN**

Suscrito el contrato, se procederá con la entrega del predio, en un plazo máximo de cinco (5) días. La entrega se efectúa a través de un acta de entrega -recepción. En este caso, la renta a pagar corre desde la fecha en el que se suscribió el contrato.

### **Artículo 29° CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

- a) El adjudicatario está obligado a suscribir el contrato, al pago de la garantía del fiel cumplimiento y al primer pago del primer mes de la renta en el plazo máximo establecido.
- b) El contrato debe contener los siguientes elementos mínimos, según corresponda

- Numero de contrato
- Nombres y apellidos del arrendatario, arrendador y/o razón social en caso de persona jurídica, teléfono y correo electrónico, numero de Documento Nacional de Identidad del arrendatario, arrendador y/o RUC en caso de personas jurídicas.
- Datos que identifiquen el predio.
- El uso del inmueble durante la vigencia del contrato.
- Atribuciones y obligaciones de las partes.
- Plazo de arrendamiento.
- Renta mensual
- Los gastos notariales y registrales son de cuenta del arrendatario.
- los pagos de arbitrios municipales y servicios son de cuenta del arrendatario.
- La obligación de contratar una póliza de seguro, cuando corresponda
- La reserva de áreas o usos a favor de la entidad arrendadora, cuando corresponda.
- La obligación de depositar la garantía de fiel cumplimiento.
- Penalizaciones.
- Clausula resolutive expresa ante el cumplimiento de pago o de otras obligaciones establecidas.
- Cláusula de allanamiento a futuro según Ley N°30933
- Cláusula de sometimiento expreso según Ley N°30933
- Autorización al descerraje y desalojo directo en caso de incumplimiento de obligaciones contractuales.
- Disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil, que garantice los intereses del Estado.
- Los contratos de arrendamiento incluyen el reajuste automático, según valor comercial, y en el plazo y forma establecido en la Resolución N° 004-2022/SBN, que aprueba la directiva DIR 00004-2022/SBN, disposiciones para el arrendamiento de predios estatales



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

- c) Todo contrato deberá contener la firma e impresión dactilar del arrendatario debidamente legalizada y con el control biométrico ante notario público. Los gastos notariales y registrales son asumidos por el arrendatario

### **Artículo 30 - GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO**

La garantía de fiel cumplimiento tiene por objeto preservar el buen estado de las instalaciones del predio, el pago de renta, arbitrios y/o servicio; así como moras, intereses y penalidades conforme a las estipulaciones del contrato.

Todo contrato debe contar con la cláusula de garantía de fiel cumplimiento la misma que consiste el depósito en efectivo en caja de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, de un importe equivalente a dos (02) meses de la renta, conforme lo establece la Directiva N° DIR 00004-2022/SBN, Disposiciones para el arrendamiento de Predios Estatales.

El monto de la garantía será devuelto a la finalización del contrato, sin interés y siempre que el estado de conservación del inmueble se encuentre en condiciones iguales o mejores al que le fue entregado y no exista deudas a su cargo, ya sea por concepto de la retribución mensual, servicios públicos, entre otros; de lo contrario, dicha suma será considerada como parte de pago por el total de las deudas.

### **Artículo 31 - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

El arrendatario del puesto, oficina, almacén y otros que se encuentran en **EL MERCADO** propiedad de **LA MUNICIPALIDAD**, está obligado a:

- a) Conservar y utilizar el puesto, oficina, almacén y otros que se encuentran en **EL MERCADO**, para el destino que se le fue arrendado, bajo sanción de resolución contractual.
- b) Pagar puntualmente la renta convenida de forma mensual y adelantada en la caja de la Municipalidad, en el plazo pactado.
- c) Pagar puntualmente los gastos de mantenimiento del inmueble, energía eléctrica, agua, desagüe, arbitrios municipales, debiendo remitir copia de dichos recibos con su respectiva cancelación de manera mensual a la municipalidad.
- d) Dar aviso inmediato de a la municipalidad de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.
- e) La Municipalidad por causa justificada podrá inspeccionar el inmueble, sin previo aviso.



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

- f) Reportar inmediatamente a la Municipalidad, la concurrencia de algún hecho imprescindible en el inmueble tales como incendio, derrumbe, inundación y otros.
- g) Asumir como consecuencia del uso y/o ocupación todo gasto por concepto de reparación y/o mantenimiento de las instalaciones del inmueble e incluso de las mejoras, las cuales se realizan previa autorización escrita de la Municipalidad, no teniendo carácter reembolsable a la conclusión del arrendamiento.
- h) Cumplir las demás obligaciones que establezca el contrato y el presente reglamento, así como las contenidas en el código civil.
- i) Mantener el bien inmueble en buenas condiciones sanitarias y de funcionamiento con el fin de garantizar la debida atención al público.
- j) Desocupar el bien inmueble, al vencimiento del contrato, o al recibir la Carta notarial que resuelva el contrato suscrito o requiera la devolución del inmueble.

#### **Artículo 32 - PROHIBICIÓN DEL ARRENDATARIO.**

**32.1** El arrendatario de un bien inmueble de la municipalidad tiene las siguientes prohibiciones

- a) El arrendatario no puede conducir y/o arrendar más de un bien inmueble de propiedad de la municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.
- b) El arrendatario no puede traspasar o subarrendar el bien arrendado ni ceder sus derechos por ninguna modalidad sea parcial o total sobre el inmueble materia del arrendamiento, todo acto de subarrendar o ceder el bien inmueble conlleva a la inmediata resolución contractual, sin justificación alguna y como consecuencia la recuperación del bien inmueble de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.
- c) No puede dejar de conducir su bien inmueble salvo por enfermedad u otro motivo debidamente justificado y hasta por un máximo cuatro (04) meses. Para ellos previamente debe solicitar autorización expresa a la entidad Municipal.
- d) El arrendatario no puede hacer uso no permitido, prohibido, contrario al orden público y/o las buenas costumbres del inmueble.
- e) El arrendatario no puede utilizar el inmueble como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o de fácil combustión que pueda poner en peligro la seguridad y las instalaciones de este y sus ocupantes.
- f) El arrendatario no puede alterar el orden público con actos que contravengan la moral y las buenas costumbres que atenten la tranquilidad pública.



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



- g) El arrendatario no puede hacer uso de la vereda y/o pista para la ubicación de los objetos de vitrinas, entre otros objetos, así como invadir pasajes de circulación y/o áreas verdes comunes centrales y laterales, tragaluz ni obstruir los accesos al inmueble impidiendo su ingreso a los demás ocupantes.
- h) El arrendatario no puede colocar aviso publicitario luminosos y/o otros en la fachada del inmueble, sin la autorización previa y por escrito de la autoridad competente.

**32.2** De encontrarse el arrendatario realizando cualquiera de las conductas prohibidas señaladas precedentemente se procederá a la resolución automática del contrato, con la pérdida de la garantía de fiel cumplimiento, estando el arrendatario obligado a la devolución inmediata del inmueble.

#### **Artículo 33 - VULNERACIÓN AL PRINCIPIO DE VERACIDAD**

Si durante el proceso de selección o en la etapa de ejecución contractual se detectase que el adjudicatario ha vulnerado el principio de veracidad, se declarará de inmediato la nulidad de la buena pro o el arrendamiento directo y se procederá con la resolución del contrato, teniendo como consecuencia la pérdida de la garantía de fiel cumplimiento y la inmediata obligación de devolver el inmueble. En caso de negativa se procederá al desalojo, sin perjuicio de la denuncia penal correspondiente.

#### **Artículo 34 - RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**34.1** La renovación del contrato de arrendamiento procede siempre que no exceda el plazo máximo previsto en la normativa vigente y sea solicitado con una anticipación no menos de dos (02) meses al vencimiento del plazo de vigencia y se acompañará los siguientes documentos:

- a) Pago por derecho de trámite.
- b) Constancia de no adeudo

**34.2** Para la renovación del contrato, se evaluará la conducta del arrendatario teniendo en cuenta principalmente los siguientes criterios:

- a) Que haya efectuado el pago puntual de la renta los últimos 12 meses.
- b) Que el inmueble arrendado no hay sido objeto de deterioro por causas atribuidas al arrendatario.





**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

**34.3** La renovación de contrato se efectuará mediante adenda la cual podrá incluir otras disposiciones que se encuentran previstas en el ordenamiento jurídico y/o cláusulas que acuerden las partes contratantes y no se contrapongan a las establecidas en la presente ordenanza y el reglamento interno de Administración y funcionamiento de **EL MERCADO**, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH.

#### **Artículo 35 – SUSPENSIÓN DE CONTRATO.**

La suspensión del contrato puede darse por razones de interés, necesidad o utilidad pública o como consecuencia de una medida sanitaria debidamente fundamentada, la entidad arrendadora podrá requerir el bien al arrendatario antes de la fecha de vencimiento del contrato mediante carta simple y/o de ser el caso mediante carta notarial, otorgándose un plazo de treinta (30) días calendarios para desocupar el predio, corriendo dicho plazo a partir del día siguiente de recibida la notificación.

#### **Artículo 36 - ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN Y DEVOLUCIÓN**

Una vez suscrito el contrato de arrendamiento, se efectúa la entrega del predio al arrendatario, debiendo para tal efecto suscribir un acta de entrega recepción. Quedando el registro fotográfico y documental de tal evento.

Concluido el plazo del contrato de arrendamiento, la devolución del bien inmueble debe constar en un acta de devolución, suscrita por la Unidad Funcional de control Patrimonial

#### **Artículo 37 DEVOLUCIÓN ANTES DEL VENCIMIENTO**

En caso de que el arrendatario quisiera devolver el predio antes del vencimiento del contrato pierde la garantía depositada y deberá comunicar este hecho a la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote con una anticipación de treinta (30) días calendarios a través de carta simple y/o carta notarial. La devolución solo procede previo inventario físico del inmueble e informe favorable de la Unidad Funcional de control Patrimonial en coordinación con la Oficina de Logística y Control Patrimonial.

### **TITULO VII**

#### **EXTINCIÓN DEL CONTRATO, RESOLUCIÓN Y PENALIDAD**

#### **Artículo 38 - CAUSALES DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

La Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, en calidad de arrendador tiene potestad de resolver el contrato de arrendamiento, automáticamente, ante la concurrencia de las siguientes causales:



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

- a) Que el inmueble sea destinado para uso o fines distintos de lo acordado, previa constatación "in situ" de la Unidad Funcional de control Patrimonial.
- b) El incumplimiento en el pago de dos (2) meses y quince (15) días consecutivos de la renta convenida.
- c) El incumplimiento en el pago de un trimestre por concepto de los arbitrios municipales, de servicios de agua y/o luz.
- d) Subarrendar, traspasar o ceder en posesión parcial o total el inmueble materia de arrendamiento. Previa constatación "in situ" de la Unidad Funcional de control Patrimonial.
- e) Realizar sin autorización, modificaciones que alteren la estructura arquitectónica del inmueble arrendado.
- f) Utilizar el inmueble como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o fáciles de combustión que puedan poner en peligro la seguridad y las instalaciones de este y sus ocupantes, responsabilizándose en forma exclusiva por los daños y perjuicios que ocasionen tanto a terceros como al inmueble.
- g) En caso de fallecimiento del arrendatario.
- h) Por razones de necesidad o utilidad pública, o como a medida para la conservación del bien, previo informe técnico, en cuyo caso procederá a la devolución de los meses adelantados de renta, teniendo el arrendamiento plazo de treinta (30) días calendario para devolver el inmueble, caso contrario la municipalidad aplicará la penalidad establecida en el reglamento interno de Administración y funcionamiento de **EL MERCADO**, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH.
- i) En caso de tener un bien inmueble como la tienda y/o puesto de venta cerrado, sin justificación alguna por más de tres (3) meses.
- j) Al vencimiento del plazo contractual.

### **Artículo 39 - PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

La gerencia de desarrollo económico en coordinación con la Unidad Funcional de control Patrimonial notificará a los arrendatarios que incurran en causal de extinción del contrato de arrendamiento otorgándoles un plazo de cinco (5) días hábiles para que efectúen sus descargos.

Posteriormente con descargo o sin ellos, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles se depositará un informe técnico adjuntando los medios probatorios que acrediten los supuestos establecidos en el artículo anterior a fin de que se proceda con la resolución del contrato de arrendamiento y la reversión del precio, para lo cual deberá obtener un informe legal de la Oficina de Asesoría Jurídica

Dicho expediente será remitido a la oficina general de administración para que emita Carta Notarial comunicando la resolución de contrato y requiriendo la devolución del inmueble.



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*

#### **Artículo 40 - PENALIDAD POR LA NO ENTREGA DEL INMUEBLE AL VENCIMIENTO O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

**40.1** Si al vencimiento del contrato o al vencimiento del plazo otorgado por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote para la devolución del inmueble, el arrendatario no cumple con devolver el inmueble en las condiciones que se le fue entregado, se generará un pago mensual equivalente al triple del monto de la renta establecida en el contrato de arrendamiento, hasta que se produzca la desocupación del inmueble y la entrega del mismo en las condiciones acordadas, importe que podrá ser descontado de la garantía entregada por el arrendamiento.

**40.2** El cálculo de la penalidad estará a cargo de la Oficina de Logística y Control patrimonial, el mismo que deberá constatar en un informe fundamentado.

**40.3** En el caso de la omisión de pago de la penalidad, deberá cursarse el informe al ejecutor coactivo o a procuraduría pública para que efectúe las acciones legales pertinentes para el cobro.

#### **Artículo 41 - DE LOS INQUILINOS MOROSOS**

La condición de inquilino moroso será reportada a la central de riesgo.

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**PRIMERA:** El arriendo parcial o total de los puestos, oficinas, almacenes y otros de **EL MERCADO**, de propiedad de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, se rige por la presente ordenanza, el reglamento interno de Administración y funcionamiento del mercado de productores hidrobiológicos, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 011-2024-MDNCH.; asimismo, resulta aplicable la Ley Orgánica de Municipalidades y Supletoriamente la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y la Directiva N° DIR 00004-2022/SBN, Disposiciones para el arrendamiento de Predios Estatales.

**SEGUNDA:** Facúltese al Señor Alcalde de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, para dictar normas complementarias y demás disposiciones normativas que se requieran para la aplicación de la presente ordenanza municipal.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**



**MUNICIPALIDAD DE  
NUEVO CHIMBOTE**

*Bienestar para TODOS*



# MUNICIPALIDAD DE NUEVO CHIMBOTE

*Bienestar para TODOS*

**PRIMERA:** Apruébese y autorícese el arrendamiento, uso, control y supervisión del Mercado de Productores Hidrobiológicos de propiedad de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, así como el inicio y la regulación de los procedimientos para el arrendamiento puesto, oficina, almacenes y otros de **EL MERCADO**.

**SEGUNDA:** Pueden establecerse, mediante Decreto de Alcaldía, beneficios con rebajas, fraccionamientos y/o exoneraciones en el pago de la renta únicamente en casos de emergencia sanitaria o fuerza mayor debidamente sustentados con informe técnico de la oficina de control patrimonial.

