

ORDENANZA QUE REGULA ASPECTOS PÚBLICOS DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDO O CESIÓN TEMPORAL DE OCUPACIÓN DE BIENES INMUEBLES DURANTE LA TEMPORADA ESTIVAL EN LA COMUNA DE ZAPALLAR

3013  
DECRETO DE ALCALDÍA N° /2022

ZAPALLAR,

30 NOV. 2022

VISTOS:

LOS ANTECEDENTES: Las facultades que me otorga la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; Lo dispuesto en el Código Civil; Lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto N°2385, que fija el texto refundido y sistematizado del Decreto Ley N°3.063, de 1979, sobre rentas municipales; Lo dispuesto en la Ley N°18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos; Lo dispuesto en el Decreto Ley N°825 sobre impuesto a la venta y servicios; Lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto N°484 que aprueba el Reglamento para la aplicación de los artículos 23 y siguientes del título IV del Decreto Ley N°3.063; Sentencia de Proclamación Rol 299-2021, del Tribunal Electoral de Valparaíso de fecha 25 de junio de 2021 que proclama Alcalde de la comuna de Zapallar; El certificado de acuerdo de Concejo N°386/2022, de fecha 22 de noviembre de 2022.

CONSIDERANDO:

1. Que, el artículo 12, inciso 1° de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades establece que *“Las resoluciones que adopten las municipalidades se denominarán ordenanzas, reglamentos municipales, decretos alcaldicios o instrucciones”*.
2. Que, a su vez, el inciso 2° del artículo citado en el considerando precedente establece que *“Las ordenanzas normas generales y obligatorias aplicables a la comunidad. En ellas podrán establecerse multas para los infractores, cuyo monto no excederá de cinco unidades tributarias mensuales, las que serán aplicadas por los juzgados de policía local correspondientes”*.
3. Que, por otra parte, el artículo 23, inciso 1°, del Decreto N°2385, que fija el texto refundido y sistematizado del Decreto Ley N°3.063, de 1979, sobre rentas municipales, establece *“El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley”*.
4. Que, el Decreto N°484 que aprueba el Reglamento para la aplicación de los artículos 23 y siguientes del título IV del Decreto Ley N°3.063, en su artículo 2°, letra c) define lo que se entiende por actividad terciaria, como *“aquellas que consisten en el comercio y distribución de bienes y en la prestación de servicios de todo tipo y, en general, toda actividad lucrativa que no quede comprendida en las primarias y secundarias, tales como comercio por mayor y menor, nacional o internacional, representaciones, bodegajes, financieras, servicios públicos o privados estén o no regulados por leyes especiales, consultorías, servicios auxiliares de la administración de justicia, docencia, etc.”*.
5. El Acuerdo N° 386 de 2022, del Concejo Municipal de Zapallar, adoptado en Sesión Ordinaria del N°32, de fecha 21 de noviembre de 2022.
6. La necesidad de regular la actividad habitual y onerosa relacionada con el arriendo de inmuebles en temporada estival.
7. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

DECRETO:

1° APRUEBASE la ORDENANZA QUE REGULA ASPECTOS PÚBLICOS DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDO O CESIÓN TEMPORAL DE OCUPACIÓN DE BIENES INMUEBLES DURANTE LA TEMPORADA ESTIVAL EN LA COMUNA DE ZAPALLAR, conforme al siguiente texto:

## TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°. El objeto de la presente ordenanza es establecer un marco regulatorio respecto de los contratos de arriendo suscritos entre particulares en la comuna de Zapallar, en aquellos aspectos que relacionan con el funcionamiento y normal desarrollo de la comuna, en particular de sus ordenanzas vigentes y particularmente, respecto de la obligación del municipio de generar las condiciones para una convivencia respetuosa entre veraneantes y vecinos de la comuna.

ARTÍCULO 2°. La presente Ordenanza regirá dentro de todo el territorio de la Comuna de Zapallar y quedarán afectos a esta los propietarios, subarrendadores, poseedores o mero tenedores y los administradores de inmuebles ubicados en la comuna que presten servicios de alojamiento turístico o arriendo de bienes inmuebles para esos fines, en forma onerosa y/o con fines comerciales, en forma habitual o esporádica, completa o parcial, provisoria o definitiva, por sí o por terceros, usando medios digitales u otros.

ARTÍCULO 3°. Los contratos de arriendo entre particulares se regirán por las normas del derecho privado, particularmente el Código Civil, la Ley N° 18.101, leyes especiales y estipulaciones contenidas en el contrato suscrito entre los privados.

ARTÍCULO 4°. El que ejerza las actividades indicadas anteriormente, siempre que dicha actividad sea ejercida en forma habitual y aun cuando no se trate de inmuebles amoblados, estará afecto al pago de patente municipal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Decreto N° 2385 que fija texto refundido y sistematizado del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre rentas municipales. El arrendador deberá cumplir, además, cuando corresponda, con las disposiciones del Decreto Ley N° 825 sobre impuesto a las ventas y servicios.

Se entiende para los efectos de la presente ordenanza, que desarrolla esta actividad con habitualidad, quien arrienda el bien inmueble por más de 10 días continuos o discontinuos dentro de un año.

ARTÍCULO 5°. Quienes presten servicios de arriendo de inmuebles o cedan de manera gratuito el uso de la propiedad, deberán mantener, dentro de la propiedad, en un lugar visible y de un tamaño que permita una fácil lectura, la siguiente información:

- La fecha y hora del servicio de retiro de basuras;
- La fecha y hora de retiro de residuos orgánicos y/o de reciclaje, cuando corresponda;
- Los puntos limpios emplazados en la comuna.
- La capacidad de habitabilidad de la misma.
- Números de emergencia de la comuna.

Además, deberán mantener en la propiedad, en buen estado de conservación y legible, una copia de esta ordenanza y del Decreto Alcaldicio N° 2093/2022, que fija la ordenanza sobre utilización del borde costero.

ARTÍCULO 6°. Los moradores de bienes inmuebles, independiente del título bajo el cual se encuentren en dicho lugar, deberán mantener una actitud respetuosa con el entorno y la comunidad, previniendo realizar actividades que perturben el normal desarrollo de la comuna, observando particularmente lo establecido en el artículo 51 y siguientes de la Ordenanza de Protección y Conservación del Medio Ambiente de la comuna de Zapallar, sobre generación de ruidos molestos.

ARTÍCULO 7°. Los propietarios, poseedores o mero tenedores de una propiedad deberán respetar durante la estadía la capacidad máxima de habitabilidad de la misma, conforme a la naturaleza misma y/o superficie de ésta.

ARTÍCULO 8°. Quienes arrienden o cedan inmuebles, deben asegurar que, durante el periodo de pernoctación, se mantenga al menos un mayor de edad al interior del recinto, debiendo permanecer en todo momento a cargo del cumplimiento de las normas legales y de esta u otras disposiciones comunales.

## CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES.

ARTÍCULO 9°. Toda infracción a las normas de la presente ordenanza, serán sancionada con multa de 1 a 3 UTM, según la gravedad de ésta, y de 3 a 5 UTM, cuando el infractor sea reincidente.

## CAPÍTULO III DE LA FISCALIZACIÓN

ARTÍCULO 10°. La fiscalización de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza corresponderá principalmente al personal de Carabineros de Chile, a la Inspección Municipal o a quienes se les asignen esas funciones y/o a funcionarios municipales de seguridad ciudadana.

Cualquiera de las autoridades o funcionarios enumerados precedentemente, así como cualquier persona, podrá denunciar aquellas actividades, acciones u omisiones que contravengan la presente Ordenanza. Dicha denuncia se interpondrá ante el Juzgado de Policía Local competente.

Cuando exista resistencia a la fiscalización, se podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública, usando medios racionales y proporcionales para realizar la correspondiente inspección.

ARTÍCULO TRANSITORIO: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, mediante decreto alcaldicio y publicación en la página web de la municipalidad [www.munizapallar.cl](http://www.munizapallar.cl).

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, ARCHÍVESE



G. ANTONIO MOLINA DAINE  
SECRETARIO MUNICIPAL



GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑÁN  
ALCALDE

DISTRIBUCIÓN:

- 1.- Todas las Direcciones, Departamentos y Unidades Municipales.
- 2.- Juez de Policía Local.
- 3.- Transparencia Municipal.
- 4.- ARCHIVO: Secretaría Municipal

MCF / CTE / JLF