

I. MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL
SECRETARÍA MUNICIPAL

QUINTA NORMAL



Nº 04/O. VISTOS: Lo dispuesto por los artículos 23 y 26 de la Ley de Rentas Municipales, aprobada mediante el DL Nº 3063, del año 1979; lo previsto por el artículo 12 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Nº 18.695.

Acuerdo de Concejo Municipal en Sesión Ordinaria Nº 117, en que se acordó aprobar la Ordenanza "SOBRE ARRENDAMIENTOS IRREGULARES EN UNIDADES HABITACIONALES CON FINES RESIDENCIALES".

CONSIDERANDO:

1. Que en la Comuna de Quinta Normal existen numerosas edificaciones con destino residencial que son arrendadas o subarrendadas con el propósito de obtener una ganancia económica, lo que se ha constituido en una actividad cada vez más extendida, sin contar con un marco de fiscalización adecuado.-
2. Que, a mayor abundamiento, estas actividades se desarrollan en inmuebles que generalmente se encuentran en malas condiciones de salubridad y seguridad, lo que pone en riesgo la integridad física de quienes habitan en dichas edificaciones, así como la seguridad de terceros, que desarrollan sus actividades en la proximidad de las mismas;
3. Que, la autoridad tiene el deber de fiscalizar las condiciones en que se desarrollan las actividades residenciales y comerciales en el territorio de la comuna de Quinta Normal, asegurándose que ello ocurra cumpliéndose la normativa legal que le es aplicable.-

ORDENANZA SOBRE ARRENDAMIENTOS IRREGULARES EN UNIDADES HABITACIONALES CON FINES RESIDENCIALES.

ARTICULO 1º.- LA PRESENTE ORDENANZA TIENE POR OBJETO ESTABLECER REGLAS RESPECTO DEL ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON FINES HABITACIONALES EN RELACIÓN CON LAS NORMAS DE LA LEY DE RENTAS MUNICIPALES.

ARTICULO 2º.- QUEDARAN AFECTOS AL CUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA LOS PROPIETARIOS, LOS SUBARRENDADORES Y LOS ADMINISTRADORES DE INMUEBLES UBICADOS EN LA COMUNA DE QUINTA NORMAL.

ARTICULO 3º.- PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE ORDENANZA, SE ENTENDERÁ POR;

- a) CITE: CONJUNTO DE VIVIENDAS, GENERALMENTE DE EDIFICACIÓN CONTINUA, QUE ENFRENTAN UN ESPACIO PRIVADO COMÚN QUE TIENE RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA A TRAVÉS DE UNO O VARIOS ACCESOS.
- b) UNIDAD HABITACIONAL: ESPACIO O ÁREA DESTINADO A VIVIENDA O HABITACIÓN, QUE SE UBICA AL INTERIOR DE UNA CASA, SEA QUE SE TRATE DE UN CHALET, UN BUNGALOW O SE HALLA AL INTERIOR DE UN CITE; O AL INTERIOR DE UN DEPARTAMENTO, O DE PARTE DE UN DEPARTAMENTO DE UN EDIFICIO CON DESTINO HABITACIONAL.
- c) GRUPO FAMILIAR: PERSONAS QUE COMPARTEN UNA VIVIENDA Y UN PRESUPUESTO DE ALIMENTACIÓN, UNIDAS POR VÍNCULOS DE PARENTESCO DE CONSANGUINIDAD, AFINIDAD O AFECTIVO.
- d) ARRENDAMIENTO IRREGULAR: ACUERDO O CONTRATO MEDIANTE EL CUAL SE PONE A DISPOSICIÓN DE UN GRUPO FAMILIAR EL GOCE DE UNA UNIDAD HABITACIONAL EN CONDICIONES TALES QUE DICHA UNIDAD DEBERÁ SER COMPARTIDA CON OTRO U OTROS GRUPOS FAMILIARES, CON LOS CUALES NO EXISTEN VÍNCULOS AFECTIVOS O DE PARENTESCO, NI ANIMO DE RESIDENCIA EN COMÚN.



ARTICULO 4º.- EL QUE ARRENDARE UNA MISMA UNIDAD HABITACIONAL EN EL INMUEBLE CON FINES RESIDENCIALES A MÁS DE UN GRUPO FAMILIAR, ASÍ COMO EL QUE ARRENDARE A UNA MISMA UNIDAD HABITACIONAL EN UN INMUEBLE CON FINES RESIDENCIALES PARA SUBARRENDARLA A MÁS DE UN GRUPO FAMILIAR POR UN PRECIO MAYOR AL FIJADO POR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ORIGINAL, ESTARÁ AFECTO AL PAGO DE PATENTE MUNICIPAL, SIEMPRE QUE DICHA ACTIVIDAD SE EJERZA EN FORMA HABITUAL Y AUN CUANDO NO SE TRATE DE INMUEBLES AMOBLADOS.

ARTICULO 5º.- PARA LOS EFECTOS DE CALIFICAR LA HABITUALIDAD, LA MUNICIPALIDAD CONSIDERARÁ LA EXISTENCIA DE ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, DISTINTOS A LA SOLA PERCEPCIÓN DE LOS CÁNONES DE SUBARRIENDO PACTADOS, REALIZADO EN FORMA SISTEMÁTICA Y SOSTENIDA EN EL TIEMPO, PARA OBTENER GANANCIAS.

SE PRESUMIRÁ QUE SE CONFIGURA EL HECHO GRAVADO PREVISTO POR EL INCISO PRIMERO DE ESTE ARTICULO SI LOS ARRENDATARIOS O SUBARRENDATARIOS DE UNA MISMA UNIDAD HABITACIONAL FUESEN PERSONAS DISTINTAS NO RELACIONADAS ENTRE SÍ POR VÍNCULOS DE AFECTIVIDAD O PARENTESCO, NI ANIMO DE RESIDENCIA EN COMÚN, O SI EXISTIESE MÁS DE UN GRUPO FAMILIAR MORANDO EN UNA MISMA UNIDAD HABITACIONAL.

ARTICULO 6º.- LOS PROPIETARIOS O ARRENDADORES DE INMUEBLES CON DESTINO RESIDENCIAL, SEA QUE SE TRATE DE PERSONAS NATURALES O DE PERSONAS JURÍDICAS, QUE RÉALICEN ACTOS DE ADMINISTRACIÓN CONTINUOS Y ORGANIZADOS EN EL TIEMPO, DISTINTOS A LA MERA PERCEPCIÓN DE LOS CÁNONES DE ARRIENDO, ORIENTADOS SISTEMÁTICAMENTE A LA OBTENCIÓN DE LUCRO, ESTARÁN AFECTOS AL PAGO DE PATENTE MUNICIPAL Y SU ACTIVIDAD SE CONSIDERARÁ COMO LUCRATIVA.

ARTICULO 7º.- LOS CONTRIBUYENTES QUE SE ENCONTRAREN EN LOS CASOS PREVISTOS POR LOS ARTÍCULOS 4º, 5º O 6º DE LA PRESENTE ORDENANZA, ESTARÁN AFECTOS A LAS OBLIGACIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL ARTÍCULO 26 DE LA LEY DE RENTAS MUNICIPALES.

ARTICULO 8º.- LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE ARRIENDEN O SUBARRIENDEN UNIDADES HABITACIONALES DE MANERA IRREGULAR, EN LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA PRESENTE ORDENANZA Y SIN CONTAR LA RESPECTIVA PATENTE MUNICIPAL, SERÁN SANCIONADAS CON MULTA DE TRES A CINCO UTM, PREVIA DENUNCIA FORMULADA POR LA MUNICIPALIDAD A TRAVÉS DE SUS UNIDADES FISCALIZADORAS ANTE EL JUZGADO DE POLICÍA LOCAL CORRESPONDIENTE, SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES DE CLAUSURA PREVISTAS EN LA LEY DE RENTAS.

ARTICULO 9º.- ASIMISMO, CUANDO EXISTAN ANTECEDENTES QUE HAGAN PRESUMIR LA EXISTENCIA DE UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA NO AUTORIZADA CUYO OBJETO SEA EL ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE MANERA IRREGULAR EN LAS CONDICIONES PREVISTAS EN LA PRESENTE ORDENANZA, LA UNIDAD FISCALIZADORA MUNICIPAL REMITIRÁ LOS ANTECEDENTES A LA DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA PARA QUE ESTA OFICIE AL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS, A FIN DE QUE AQUEL CONFIRME EL EJERCICIO DE UN GIRO QUE DEBA SER DECLARADO ANTE DICHO SERVICIO.

1. MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL
SECRETARÍA MUNICIPAL



ARTÍCULO 10º.- CORRESPONDERÁ A LOS INSPECTORES MUNICIPALES Y A CARABINEROS DE CHILE LA FISCALIZACIÓN DE LAS NORMAS DE LA PRESENTE ORDENANZA.

LAS FISCALIZACIONES QUE SE REALICEN EN VIRTUD DE LA PRESENTE ORDENANZA, PROCEDEN SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES FISCALIZADORAS QUE LA LEY HA ENTREGADO A LAS DEMÁS DIRECCIONES MUNICIPALES, ESPECIALMENTE EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES Y SU ORDENANZA, Y DE LAS NORMAS QUE RIGEN EN MATERIA DE SALUBRIDAD Y SEGURIDAD.

ARTÍCULO 11º.- LA PRESENTE ORDENANZA COMENZARÁ A REGIR A CONTAR DEL DÍA DE SU PUBLICACIÓN EN LA PÁGINA WEB DE LA I. MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL.

MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL
PATRICIA AVILA ALBORNOZ
SECRETARÍA MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL
FRANCISCO DUARTE DÍAZ
ALCALDE SUPLENTE DE QUINTA NORMAL
ALCALDE SUPLENTE

FDD,RAA,PA,ACC.-
Ant. Nº 3697/2018

Distribución:

A todas las Direcciones.

Depto. De Transparencia Municipal

Intendencia de la Región Metropolitana, Contraloría General de la República, Ministerio del Interior,

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo.-

Secretaría Municipal.

Archivo.