

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA

UNAN - Managua

Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas

Departamento de Derecho



Tema

Ordenanzas Municipales

Sub tema:

Análisis del ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal 01-2006, “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”.

Autoras:

Carmen Ulanova Pineda Gurdían

Jamileth Guillermina Vanegas González

Tutor:

Dr. Karlos Navarro Medal

Managua, 10 diciembre 2013

ÍNDICE	No PÁG.
DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO.....	vii
COLABORADORES (AS).....	viii
RESUMEN	ix
I. INTRODUCCION	1
1.1 JUSTIFICACION.....	3
1.2 ANTECEDENTES.....	6
II. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS	9
OBJETIVO GENERAL.....	9
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	9
III. MARCO TEÓRICO.....	10
3.1 REGLAMENTO:	10
3.2 TIPOS DE REGLAMENTOS;	10
3.3 ORDENANZA	11
3.4 MERCADO:.....	12
IV. CAPÍTULO I: ORDENANZA MUNICIPAL Y LA POTESTAD NORMATIVA.....	15
5.1 REGLAMENTO	15
5.2 CONCEPTO DE REGLAMENTO.....	15
5.3 CLASES DE REGLAMENTOS	18
5.4 CLASIFICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS EN NICARAGUA	21
5.5 ORDENANZA	21
V. CAPÍTULO II: MERCADOS DE MANAGUA Y SU ORDENAMIENTO JURÍDICO.	25
6.1 DERECHO MERCANTIL Y EL MERCADO.....	25
6.2 ORDENAMIENTO JURIDICO.....	31
6.3 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE COMMEMA.....	39
VI. CAPITULO III: ANÁLISIS DE LA ORDENANZA 01-2006 “REGLAMENTO DE USUARIOS DE MÓDULOS, TRAMOS, ESPACIOS O TERRENOS DE LOS MERCADOS MUNICIPALES DE MANAGUA (COMMEMA)”	43
OBJETO	43

CLASIFICACIÓN DE COMERCIANTES:	45
ACTIVIDADES COMERCIALES	46
VII. CONCLUSIONES.....	55
VIII. RECOMENDACIONES	60
PROPUESTA DE REFORMAS E INCORPORACIÓN	64
IX. BIBLIOGRAFÍA.....	82
X. ANEXOS	85
11.1 ACTA DE COMPROMISO COMERCIANTE EVENTUAL.....	85
11.2 DENEGACIÓN DE MEJORAS	86
11.3 LEGALIZACIÓN DE TRAMOS	87
11.4 INDICE DE DOCUMENTACION – UBICACION EVENTUAL.....	88
11.5 INDICE DE DOCUMENTACION LEGAL PARA LEGALIZACION.....	89
11.6 INDICE DE DOCUMENTACION LEGAL MEJORA Y CONSTRUCCION	90
11.7 NOTIFICACIÓN DE PAGO	91
11.8 RENOVACIÓN DE CONTRATO	92
11.9 APERTURA DE ACTIVIDAD.....	93
11.10 RESCISIÓN DE DERECHO DE ARRIENDO.....	94
11.11 MATRICULA ANUAL.....	95
11.12 CONTRATO DE ARRIENDO	96

Tema

Ordenanzas Municipales

Sub tema:

Análisis del ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal 01-2006, “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”.

DEDICATORIA

Cada meta propuesta es un compromiso que nos exige tiempo que le quitamos a nuestros hijos/as, es por ello que les dedico con tanto amor este momento de satisfacción a mis seres queridos. Especialmente a mis hijo/as Walter, Alma América y Caterina que son mi fuente de inspiración para seguir adelante, a mi nieto Leandro que nos ha traído alegría a nuestro hogar y a todas las personas que día a día me ofrecen su estima.

A mis hijo/as que son mi apoyo incondicional pues los esfuerzos mayores, por más individuales que parezcan, siempre están acompañados de apoyos imprescindibles para lograr concretarlos.

Ulanova Pineda Gurdíán

DEDICATORIA

Hoy cuando hemos logrado una de las metas propuestas, dedicamos este triunfo:

A Dios, por ser nuestro guía, nuestro protector, por habernos dado la fuerza para seguir adelante, por darnos perseverancia, disciplina en todo el transcurso de la carrera y hacer posible la culminación de la misma.

A mis padres, Margarita González y Andrés Vanegas (q.e.p.d.), a ellos por cada una de esas enseñanzas y por darme en todo momento palabras de aliento y amor.

A mi esposo Francisco José Vargas Raúdez, por existir y llenar mi vida de amor, alegría, por brindarme siempre su apoyo incondicional y su confianza, por estar a mi lado en los momentos más importantes de mi vida.

A mi hija Kimberly Andrea Margarita Vargas Vanegas, por su amor, apoyo académico, tecnológico, por darme confianza durante toda la carrera.

A mi hijo Yader Francisco Vargas Vanegas, por su apoyo incondicional, por esas expresiones de amor a cada momento, por alegrarme cada momento de mi vida.

A mis hermanas, hermanos, sobrinos y amigos incondicionales que siempre me dieron aliento para continuar.

Este triunfo les pertenece a cada uno de ellos por ser el motor que me ha impulsado a seguir adelante, ante cualquier adversidad.

Jamileth Vanegas G.

AGRADECIMIENTO

A Dios Todopoderoso, porque hacer posible este sueño, con su ayuda y la sabiduría nos demostramos a nosotras mismas que las metas si se pueden alcanzar.

A la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN – Managua, por formarnos como profesionales.

A los profesores y profesoras; Andrés Rafael Chavarría Meza, Jeannette Yadira Jiménez García, Mario José Ulloa García, Karlos Navarro Medal, por su orientación y ayuda desinteresada, por compartir sus experiencias y conocimientos.

A nuestros compañeros de estudio por el aporte y ayuda prestada, a todas las personas que de una y otra manera aportaron un granito de arena para la culminación de este estudio.

A todos gracias

COLABORADORES (AS)

Agradecemos al creador de todo lo que existe, por habernos dado perseverancia y disciplina para la realización de este trabajo.

A todos los amigos,

A los servidores municipales:

Lic. Azucena Baltodano; Directora General Nueva Commema

Ing. Rodolfo Nicaragua; Jefe Planificación Nueva Commema

Departamento de Asesoría Legal Nueva Commema Mercado Oriental

Y a todos los que contribuyeron con nosotras realizando sugerencias, críticas y aportes a esta investigación.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación se realiza con el objetivo de analizar el ámbito de aplicación de la ordenanza municipal 01-2006 “Reglamento de Usuarios de módulos, tramos, espacios o terrenos de los Mercados Municipales (Commema)”, su importancia radica en que, debido al crecimiento acelerado y descontrolado de los mercados del municipio de Managua, esta ordenanza necesita de normas que regule todo el ámbito de aplicación.

El enfoque es cualitativo, es de tipo exploratoria y explicativa, la primera porque se efectúa sobre un tema u objeto desconocido o poco estudiado, por lo que sus resultados constituyen una visión aproximada de dicho objeto, y la segunda porque se encarga de buscar el porqué de los hechos mediante el establecimiento de relaciones causa-efecto.

Como resultado del análisis se obtuvo lo siguiente: Que se hace necesario ampliar el ámbito de aplicación de la ordenanza 01-2006, ya que materialmente por el uso y la costumbre se complementa con otras normas relacionadas en la materia, como lo es la Ley de Municipio, sus Reformas e Incorporaciones a la Ley de Municipios, Plan de Arbitrios, Acuerdo Municipal.

Que la Ordenanza 01-2006 carece de regulaciones para ciertas categorías de comerciantes (comerciantes eventuales, comerciantes ambulantes y las viviendas con negocio en sus casas-propiedades privada) y actividades comerciales (tragamonedas, rifas), esto se debe al crecimiento descontrolado de los mercados y a la sociedad cambiante al cual el Derecho debe de ajustarse a las nuevas exigencias actuales.

Que existen clasificaciones de comerciantes, actividades comerciales que se ejercen y no aparecen en la ordenanza 01-2006, pero que son objeto de ingresos a las arcas

de Commema y/o ALMA, y que deben ser normadas (ampliaciones verticales, ampliaciones horizontales, derecho de frente, carga y descargue de productos (Tasas por Aprovechamiento, TPA), entre otros.

De acuerdo a los resultados obtenidos, se recomienda: realizar Reformas e Incorporaciones que permita ampliar el ámbito de aplicación para que COMMEMA se desempeñe de manera eficiente. Delimitar la jurisdicción de COMMEMA y de las delegaciones distritales de la Alcaldía de Managua (ALMA). Regular la terminación del contrato de arriendo por mortis causa, abandono del modulo, tramo, espacio o terreno, que no están contempladas en la ordenanza 01-2006. Regular el cambio de actividad comercial, agregar cláusula en el contrato de arriendo sobre el beneficiario que deberá continuar con el derecho de arriendo ante Commema.

I. INTRODUCCION

El presente documento introduce al lector o lectora sobre la importancia que tiene el Análisis del ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal 01-2006, “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”, en los antecedentes se explica cómo nace la Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema), su respaldo jurídico para hacer frente a esta sociedad cambiante y a los vacíos legales que se acrecientan.

Posteriormente se habla de las razones que motivaron este estudio como es el caso de la justificación, su aporte y beneficio social, así como el aporte a otras áreas del conocimiento y su beneficio metodológico, los antecedentes de la Ordenanza 01-2006 “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”, los objetivos del estudio tanto el general como los específicos; se plantean los alcances y límites que se pretende demostrar en la investigación así como la hipótesis que se demuestra al finalizar el estudio.

En el primer capítulo: Jerarquía de la Ordenanza como Potestad Normativa dentro del régimen de autonomía municipal, se presenta el marco conceptual de la investigación, contiene definiciones y conceptos utilizados en el tema de estudio; de igual forma se presenta el marco conceptual utilizado como soporte de la investigación.

En el segundo capítulo: Mercados de Managua su Ordenamiento Jurídico, en donde se logra identificar que es un mercado, tipos de mercados, canales de distribución de productos, la relación existente entre ellas; lo que conlleva al análisis de la Creación de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema), su visión, misión, así como su estructura organizativa y fundamentación jurídica.

El tercer capítulo: Análisis de la Ordenanza 01-2006 “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”, se presenta el objeto de la Ordenanza 01-2006, clasificación de los comerciantes de los mercados de Managua, ciertas actividades comerciales que por ser algunos juegos de azar (tragamonedas, rifas) son factores de riesgo, derechos de frente, carga y descarga que no están siendo reguladas por dicha ordenanza, así como los vacíos legales a manera general y una propuesta preliminar de posibles reformas e incorporaciones.

Finalmente, se presentan conclusiones y recomendaciones que fueron fruto de la investigación, así como la bibliografía consultada y algunos anexos con una serie de instrumentos (organigramas, formatos utilizados en la aplicación de la ordenanza 01-2006), que permiten la explicación de los hallazgos encontrados a través de documentos de consulta que se consideraron de vital importancia para el estudio.

Se presenta también la propuesta construida producto de la investigación, es decir, el modelo integral de Ordenanza para Mercados Municipales para que la institución en este caso la Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema), con su equipo jurídico analicen y puedan sugerir ante el Consejo Municipal su implementación, y de esta manera que sirva de herramienta para coadyuvar en el incremento de impuestos municipales para la mejora de los mercados y por ende una mejor atención a los Managuas que confluyen en el mercado día a día con más exigencia en la atención y calidad de los productos.

1.1 JUSTIFICACION

Los mercados¹ existen desde que la sociedad organizada comprendió que era necesario establecer días, horarios y locales apropiados para la actividad de intercambio comercial de productos (wikipedia.org/wiki/Mercado).

En Nicaragua se remonta a una organización llamada tiangué o tianguis, que se define como un “mercado pequeño, principalmente el que se instala de manera periódica en la calle”.

Antes de la colonización española existió un sistema de trueque para realizar las transacciones comerciales, no había ningún sistema financiero. En esos tiempos predominaba el pago en especie entre mercaderes y artesanos o bien el pago con trabajo agrícola. Las mercancías que se generalizaron como medio de intercambio eran el cacao, mantas llamadas quachtli, plumas y oro en polvo (Noejovich, 1993)².

Los mercados de la antigüedad difieren de los actuales principalmente en la infraestructura, las instalaciones y los vehículos de carga. Los mercados como establecimientos marcan una influencia en el medio ambiente por el ruido, la circulación de la población, compradores y comerciantes, la generación de grandes cantidades de desechos, especialmente de tipo orgánico, que atrae vectores de

¹ Mercado, en economía, son cualquier conjunto de transacciones o acuerdos de intercambio de bienes o servicios entre individuos o asociaciones de individuos. El mercado no hace referencia directa al lucro o a las empresas, sino simplemente al acuerdo mutuo en el marco de las transacciones. Estas pueden tener como partícipes a individuos, empresas, cooperativas, ONG, entre otros. El mercado es, también, el ambiente social (o virtual) que propicia las condiciones para el intercambio. En otras palabras, debe interpretarse como la institución u organización social a través de la cual los ofertantes (productores, vendedores) y demandantes (consumidores o compradores) de un determinado tipo de bien o de servicio, entran en estrecha relación comercial a fin de realizar abundantes transacciones comerciales. Los primeros mercados de la historia funcionaban mediante el trueque. Tras la aparición del dinero, se empezaron a desarrollar códigos de comercio que, en última instancia, dieron lugar a las modernas empresas nacionales e internacionales. A medida que la producción aumentaba, las comunicaciones y los intermediarios empezaron a desempeñar un papel más importante en los mercados.

Una definición de mercado según la mercadotecnia: Organizaciones o individuos con necesidades o deseos que tienen capacidad y que tienen la voluntad para comprar bienes y servicios para satisfacer sus necesidades. Consulta realizada el día 3 de nov 2013 a las 8 am: <http://es.wikipedia.org/wiki/Mercado>.

² La Cuestión Del Comercio Y Los Mercados En La América Precolombina. Héctor Omar Noejovich* Serie Documentos de Trabajo Agosto, 1993, Este trabajo forma parte del Programa de Actividades del Consorcio de Investigación Económica (CIUP. IEP, GRADE y PUCP) financiado con una donación del centro Internacional para el desarrollo (CIID) y la Agencia canadiense para el Desarrollo Internacional (ACDI) .

enfermedades; influyen en la circulación vehicular y atraen antisociales³, entre otros factores (Larousse, 2007).

Es por ello que las Alcaldías en los diferentes Municipios de Nicaragua juegan un rol importante en el ordenamiento de los mismos, la Ordenanza 01-2006 “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”, es el instrumento legal que ordena, como bien lo dice el nombre, a los mercados de Managua. El presente estudio analiza esta ordenanza debido a que en el Municipio de Managua existen 8 mercados que son administrados por COMMEMA, con el objetivo de regularlos para garantizar productos de calidad, higiénicos y al mejor costo para el consumidor.

En este sentido es importante analizar la función que realiza COMMEMA en los trámites de legalizaciones de los módulos, tramos y espacios en los mercados, así como las mejoras de éstos, asegurando la legalidad y seguridad jurídica a los arrendatarios. Así como la recaudación de los impuestos por este concepto, que son el sostén económico de la Corporación Municipal de Mercados de Managua, COMMEMA y se usan en mejorar las condiciones de los mercados que benefician a la comunidad a través de mejoras de infraestructura (Construcción de Galerones, módulos o tramos, parqueos amplios para el servicio de autobuses interurbanos).

El incremento de comerciantes en los mercados de Managua y sus alrededores obliga a regular las relaciones entre las personas naturales o jurídicas, ésta Ordenanza surge para dar respuesta a esta problemática que viven las empresas de los mercados capitalinos, sin embargo por el crecimiento incontrolable es que dicha ordenanza 01-2006, carece de ámbito de aplicación por lo que se auxilia de otras leyes: Ley 40 Ley de Municipios, Ley 261 Reformas e Incorporaciones a la Ley de Municipios, Decreto 10-91 Plan de Arbitrios del Municipio de Managua, Decreto 706 Ley Creadora de la Corporación Municipal de Mercados de Managua Commema, Creación de Empresas Municipales de Mercados Acuerdo Municipal No. 4.

³ antisocial adj.1 Que es contrario a la sociedad o perjudicial para ella: conducta antisocial.— adj./s. com. 2 Se aplica a la persona que es contraria a la igualdad o al orden social establecido. 3 Se aplica a la persona que antepone el beneficio propio a la necesidad social. Consulta al Diccionario Manual de la Lengua Española Vox. © 2007 Larousse Editorial, S.L, Consultado: 2 nov 2013, a las 8 am.

Ante esta problemática, se hace necesario realizar un análisis profundo de la ordenanza 01-2006 para determinar las causas que generan los vacíos legales en cuanto ámbito de aplicación, clasificación de comerciantes, regulaciones de ciertas actividades comerciales en los mercados de Managua.

La elaboración de este trabajo constituirá una herramienta de apoyo y utilidad, en la cual se presenta un estudio cuidadoso en materia municipal de cómo el factor cambiante de la sociedad obliga al Derecho a estar en continua evolución, para dar respuesta a los problemas que se presentan.

Su importancia radica en suministrar la información necesaria con el objetivo de proponer reformas e incorporaciones a la Ordenanza 01-2006, y así tener una mayor cobertura para brindar a los arrendatarios seguridad jurídica en sus legalizaciones y mejoras de los Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua, y que serán de utilidad para todos (comerciantes y compradores).

La información recopilada será una fuente de consulta para el personal de la institución y terceras personas interesadas en investigar sobre el tema.

1.2 ANTECEDENTES

El Distrito Nacional, era la entidad que se encargaba de las funciones que actualmente le compete a la Alcaldía de Managua. A raíz de la revolución de 1979, el Distrito Nacional fue transformado en Junta de Reconstrucción de Managua, por Decreto del veintitrés de Julio de mil novecientos setenta y nueve. Dicho Decreto estaba inspirado fundamentalmente en el establecimiento de un verdadero Plan de Reconstrucción para la Ciudad Capital a raíz del triunfo de la revolución.

En este contexto es creada **La Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema)**, el veintiún de abril de mil novecientos ochenta y uno (21 abril 1981), por el Decreto Ley No. 706, en el cual designa que Commema estará adscrita a la Junta de Reconstrucción de Managua, con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía económica y administrativa, y capacidad para adquirir derechos y obligaciones, también que tendrá duración indefinida, y su domicilio será el Municipio de Managua.

Posteriormente, el veintiuno de agosto de mil novecientos ochenta y cinco (25 agosto 1985) por Decreto Ejecutivo No. 112, **la Junta de Reconstrucción de Managua, fue transformada en lo que hoy conocemos como Alcaldía de Managua, quien es la sucesora de la Junta de Reconstrucción de Managua**, sin solución de continuidad de todos los bienes muebles e inmuebles, derechos, acciones y obligaciones debidamente constituidos. El régimen legal es el mismo, que tenía la anterior Junta de Reconstrucción de Managua.

En el nominado Decreto de Creación de la Alcaldía de la Ciudad de Managua, se establece que su gobierno estará a cargo de la Presidencia de la República, que lo ejercerá por medio de un Alcalde con rango de Ministro, quien será su representante legal.

El siete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve (07 febrero 1989), por acuerdo Municipal Numero. 4, se crea **Las Empresas Municipales de Mercados**,

que en conjunto formaran La Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema), siendo en ese momento las siguientes: Mercado Roberto Huembes, Mercado Ernesto Che Guevara (Conocido como **Mercado Oriental**), Mercado Iván Montenegro, Mercado Israel Lewites, Mercado Oscar Pérez Cassar (Roger Deshón-San Judas, Mercado Augusto Cesar Sandino, es el mercado de Ciudad Sandino, que al elevarse este a Municipio, paso a formar parte del municipio). Al crearse las Empresas de Mercados la integraban seis (6) mercados capitalinos, en ese momento no existía el Mercado Mayoreo, y en relación a los Mercados Leonel Gutiérrez (Candelaria) y Mercado Jonathan González (Periférico), no se tomaron en cuenta por ser muy pequeños. En la actualidad Commema administra ocho (8) mercados que son los siguientes:

- 1) Mercado Oriental
- 2) Mercado de Mayoreo
- 3) Mercado Roberto Huembes,
- 4) Mercado Iván Montenegro,
- 5) Mercado Israel Lewites,
- 6) Mercado Roger Deshón o de (San Judas),
- 7) Mercado Leonel Gutiérrez (Candelaria)
- 8) Mercado Jonathan González (Periférico).

Marco legal de COMMEMA:

- **Ley de Municipios, Ley 40:** donde se establece la Autonomía Municipal, la que es consignada en la Constitución Política de la República de Nicaragua.
- **Ley 261** Reformas e Incorporaciones a la Ley de Municipios **y su Reglamento** Decreto Ejecutivo No. 52-97, el que tiene por objeto establecer las normas y procedimientos para la gestión municipal.
- **Ley de Carrera Administrativa Municipal.** Ley No. 502, en su arto. No. 2. numeral 3, es la de garantizar la eficiencia y eficacia de la administración municipal en el ejercicio de sus competencias.
- **Plan de Arbitrios del municipio de Managua,** Decreto 10-91, el que tiene como fin establecer las fuentes de ingresos fundamentales del Municipio de Managua, y dado que Commema recolecta impuesto de la Alcaldía de Managua dentro de los Mercados.

- **Creación de Commema**, La Corporación Municipal de Mercados de Managua, “COMMEMA” nace por el Decreto Ley No. 706 del 21 de abril de 1981.
- **Creación de las Empresas Municipales de Mercados**, creada por Acuerdo Municipal No. 4, aprobado el 07 de febrero de 1989 y publicado en la Gaceta No. 55 del 17 marzo de 1989.
- **Ordenanza 01- 2006, “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”**, aprobado el 6 de Enero de 2006 y publicado en la Gaceta No. 53 el 15 Marzo de 2006.
- **Acuerdos firmados con las Asociaciones de los Mercados Municipales.**
- **Acuerdos firmados con los concesionarios de tragamonedas y bares, Policía, Intur, Alma.**

Han pasado ocho años desde el cuatro de octubre del año dos mil cinco (4 octubre 2005), que El Concejo Municipal del Municipio de Managua emite la Ordenanza 01-2006 “Reglamento de Usuarios, de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (COMMEMA)” con el objetivo de garantizar el desarrollo de las actividades económicas y la regulación las actividades comerciales sobre las legalizaciones de los módulos, tramos, espacios o terrenos en los mercados del Municipio de Managua. En estos ocho años el crecimiento de los mercados ha sido significativo.

Commema dentro de la Estructura Orgánica de la Alcaldía de Managua, se encuentra en los Órganos Descentralizados que la conforma y estos son:

- Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA)
- Instituto Regulador de Transporte del Municipio de Managua (IRTRAMMA)

Siendo la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal El Alcalde quien dirige la ejecución de las atribuciones Municipales, coordina su ejercicio con los programas y acciones de otras instituciones y vela por el efectivo cumplimiento de éstos, así como la inclusión en tales programas de las demandas populares (Commema, 2011).

II. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

Objetivo General

Analizar el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal 01-2006, “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”; que permita identificar la existencia de clasificaciones de comerciantes, actividades comerciales y su regulación, a fin de identificar sus limitaciones y vacíos legales.

Objetivos Específicos:

1. Conocer el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal 01-2006. “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”.
2. Identificar clasificaciones de comerciantes y actividades comerciales en los mercados de Managua y su regulación en la Ordenanza Municipal 01-2006 “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”.
3. Análisis de la Ordenanza Municipal 01-2006, “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”, para identificar sus limitaciones, vacíos.

III. MARCO TEÓRICO

3.1 REGLAMENTO:

Para Hans Kelsen, es un método jurídico estricto, mediante el cual quiere eliminar toda influencia psicológica, sociológica y teológica en la construcción jurídica, y acotar la misión de la ciencia del derecho al estudio exclusivo de las formas normativas posibles y a las conexiones esenciales entre las mismas.

La pirámide kelsiana tiene por objetivo categorizar las diferentes clases de normas ubicándolas en una forma fácil de distinguir cual predomina sobre las demás. Ej. Constitución, ley, decreto ley, ordenanza etc.

Francisco Javier de Ahumada Ramos, define el reglamento como toda norma jurídica escrita de rango inferior a la ley. Los reglamentos expresan la voluntad normativa del Gobierno y de su Administración. Encontrándose ambas instituciones subordinadas a los respectivos Parlamentos, se entiende fácilmente que los reglamentos se encuentran subordinados a las leyes: los reglamentos son normas de rango inferior a la ley, debiendo respetar siempre lo dispuesto por las mismas (Ramos, 2011)⁴.

En el libro *Cuerpo Auxiliar Administrativo Junta de Comunidades Castilla la Mancha*, señala la diferencia entre Reglamento y Acto Administrativo y muestra su posición con respecto a ello. Dentro de las fuentes del Derecho Administrativo, el Reglamento constituye su fuente típica, y se define, en opinión de Garrido Falla, como toda disposición jurídica de carácter general dictada por la Administración Pública con valor subordinado a la ley.

3.2 TIPOS DE REGLAMENTOS;

Reglamentos Ejecutivos, Reglamentos Independientes o autónomos, Reglamentos de Necesidad.

Para Solís Roma Azhalea, Vega Gustavo Adolfo, Blandón Argeñal y Arguello Gabriel Álvarez, expresan que esta clasificación ha alcanzado un gran arraigo, la que fue

⁴Francisco Javier de Ahumada Ramos, *Materiales para el estudio del Derecho Administrativo Económico*, Edit. Dickinson Madrid, 2001, impreso por Publidisa Pág. 60

formulada por Lorenz Von Stein, sobre un esquema semejante al que suele utilizarse en relación a la costumbre *secundum legem* (Ejecutivo). *Praeter* o *extra legem* (Independiente) y *contra legem* (de Necesidad). Puede que no implique admitir de entrada la legitimidad general de Reglamentos independientes y contrarios a la ley.

3.3 ORDENANZA

Es una disposición o mandato. El término se utiliza para nombrar al tipo de norma jurídica que forma parte de un reglamento y que está subordinada a una ley. La ordenanza es emitida por la autoridad que tiene el poder o la facultad para exigir su cumplimiento. De acuerdo al ordenamiento jurídico en cuestión, la ordenanza recibe distintos nombres.

En cambio la web, buenas tareas, refiere que la *ordenanza es un tipo de norma jurídica, que se incluye dentro de los reglamentos, y que se caracteriza por estar subordinada a la ley*. El término proviene de la palabra orden, por lo que se refiere a un mandato que ha sido emitido por quien posee la potestad para exigir su cumplimiento. Por ese motivo el término ordenanza también significa mandato. Según los diferentes ordenamientos jurídicos, las ordenanzas pueden provenir de diferentes autoridades (buenastareas.com).

Las Ordenanzas tienen el carácter de Leyes Obligatorias para todos, en todo el ámbito territorial del correspondiente Municipio; sirven para establecer normas de aplicación general, sobre materia de competencia municipal, tales como Aseo Urbano, Ejidos, Hacienda, Catastro, Espectáculos Públicos y otras áreas. Las Ordenanzas son actos municipales de efectos generales. En el Ordenamiento Constitucional Venezolano, dada la consagración de la autonomía del Municipio (derechovenezolano.wordpress.com),

Las Ordenanzas son para *Einstein Alejandro Morales Galito*, textos que contienen un conjunto de preceptos que regulan una determinada materia, y que pueden ser dictados por un órgano administrativo o por un órgano descentralizado. No se recogen expresamente en la Constitución Política de 1987, hoy en día sólo son

reconocidas como una facultad de las municipalidades (órgano descentralizado) que se ejerce sobre materias específicas propias de ellas, por ejemplo, policía de salubridad, ornato y recreo, etc. (monografias.com).

3.4 MERCADO:

Stanton, Etzel y Walker, autores del libro "Fundamentos de Marketing", definen el mercado (para propósitos de marketing) como "las personas u organizaciones con necesidades que satisfacer, dinero para gastar y voluntad de gastarlo (promonegocios.net)".

Para Patricio Bonta y Mario Farber, autores del libro "199 Preguntas Sobre Marketing y Publicidad", el mercado es "donde confluyen la oferta y la demanda. En un sentido menos amplio, el mercado es el conjunto de todos los compradores reales y potenciales de un producto. Por ejemplo: El mercado de los autos está formado no solamente por aquellos que poseen un automóvil sino también por quienes estarían dispuestos a comprarlo y disponen de los medios para pagar su precio".

En cambio para Philip Kotler, Gary Armstrong, Dionisio Cámara e Ignacio Cruz, autores del libro "Marketing", un mercado es el "conjunto de compradores reales y potenciales de un producto. Estos compradores comparten una necesidad o un deseo particular que puede satisfacerse mediante una relación de intercambio".

Desde la perspectiva del economista Gregory Mankiw, autor del libro "Principios de Economía", un mercado es "un grupo de compradores y vendedores de un determinado bien o servicio. Los compradores determinan conjuntamente la demanda del producto, y los vendedores, la oferta"

Por su parte, el Diccionario de la Real Academia Española, en una de sus definiciones, menciona que el mercado es el "conjunto de consumidores capaces de comprar un producto o servicio"

La definición conceptual de Mercado (Lat. mercatus), es la reunión de comerciantes que van a vender en determinado sitio y días. Sitios destinados en ciertas

poblaciones a la venta y compra de mercancías. Tráfico clandestino a precio elevado de mercancía cuya venta está regulada (Blandón Bautista, 2012).

La palabra **Marketing** (Comercialización) proviene del vocablo inglés market (mercado) que representa un grupo de vendedores y compradores deseosos de intercambiar bienes y/o servicios por algo de valor. Mercado es el lugar en que asisten las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar la transacción de bienes y servicios a un determinado precio.

Debido a la exigencia del tráfico, esta concepción esencialmente subjetiva de Derecho Mercantil fue concebida como el Derecho profesional de los comerciantes. Los Tribunales consulares entendieron en asuntos en que intervenían personas, que por motivos circunstanciales habían contraído vinculaciones con mercaderes, las legislaciones atendieron más a la naturaleza objetivamente comercial de ciertos actos que a la calidad mercantil de las personas que los realizaba, así fue como el Código Francés de 1807 consagró al sistema de comercio como una serie de actos de ley considerada mercantil, prescindiendo de la calidad de los sujetos que lo realizan.

Los códigos inspirados en el código Francés suelen definir al comerciante como el individuo, que con suficiente capacidad, realiza habitual y profesionalmente, en nombre propio actos de comercio, tal ocurre con los códigos Italianos de 1882 en su artículo número 2, Mexicano de 1887 en su artículo número 3 y Argentina en su artículo número 1 (Blandón Bautista, 2012).

Para el objeto de este estudio tomaremos la definición de Mercado de los autores, **Kotler y Armstrong**: "es el conjunto de todos los compradores reales o potenciales de un producto o servicio. Estos compradores comparten una necesidad o deseo dado que se puede satisfacer mediante intercambio y relaciones.

CAPÍTULO I:
ORDENANZA MUNICIPAL Y LA POTESTAD NORMATIVA

IV. CAPÍTULO I: ORDENANZA MUNICIPAL Y LA POTESTAD NORMATIVA.

5.1 REGLAMENTO

Nuestro objeto de estudio son las ordenanzas en este sentido se considera en qué consisten los Reglamentos, Tipos de Reglamentos para luego abordar el tema de la ordenanza 01-2006 Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema).

La pirámide kelseniana representa gráficamente la idea de sistema jurídico escalonado. De acuerdo con Kelsen, el sistema no es otra cosa que la forma en que se relacionan un conjunto de normas jurídicas y la principal forma de relacionarse éstas, dentro de un sistema, es sobre la base del principio de jerarquía. Es decir, las normas que componen un sistema jurídico se relacionan unas con otras de acuerdo con el principio de jerarquía. Es una pirámide escalonada: en la cúspide de la pirámide se situaría la Constitución de un Estado, en el escalón inmediatamente inferior las leyes, en el siguiente escalón inferior los reglamentos y así sucesivamente hasta llegar a la base de la pirámide, compuesta por las sentencias (normas jurídicas individuales) (iusuniversalis.blogia.com).

Es absolutamente necesario comprender que las normas jurídicas están jerarquizadas. No todas tienen el mismo nivel, ni la misma categoría, ni la misma importancia. Se encuentran jerarquizadas, según su mayor o menor grado de generalidad, en consecuencia las normas superiores pueden modificar o derogar las normas inferiores y éstas a su vez, deben respetar el contenido de las normas superiores. Por ello si una norma inferior desconoce una norma superior se produce una nulidad de la norma inferior pues viola el principio de jerarquía (aprendeenlinea.udea.edu.co/).

5.2 CONCEPTO DE REGLAMENTO

Los reglamentos expresan la voluntad normativa del Gobierno y de su Administración. Encontrándose ambas instituciones subordinadas a los respectivos Parlamentos, se entiende fácilmente que los reglamentos se encuentran

subordinados a las leyes: los reglamentos son normas de rango inferior a la ley, debiendo respetar siempre lo dispuesto por las mismas (Ramos, 2011).

Dentro de las fuentes del Derecho Administrativo, el Reglamento constituye su fuente típica, y se define, en opinión de Garrido Falla, como toda disposición jurídica de carácter general dictada por la Administración Pública con valor subordinado a la ley.

Los Reglamentos, por ser fuente de Derecho para la Administración, ofrecen una doble vertiente: a) por su procedencia, aparentan ser actos administrativos y, en cualquier caso, son actos de la administración sometidos al principio de legalidad y susceptibles de ser fiscalizados por la jurisdicción contencioso-administrativa. b) por su contenido, son normas de Derecho objetivo, que se integran, en opinión de Hauriou, en el llamado “bloque de legalidad”, imponiéndose a la propia Administración en su actuación concreta, señalando incluso Fenech que la existencia de un Reglamento previo se convierte en presupuesto básico para la legalidad de la acción administrativa concreta.

Su naturaleza: es una cuestión polémica en la actual doctrina es la relativa a la naturaleza jurídica del Reglamento, centrándose el debate en determinar si el Reglamento tiene o no carácter de acto administrativo. A tal efecto, un sector doctrinal considera el Reglamento un acto administrativo, por lo que se deben distinguir entre actos administrativos generales, que serían los Reglamentos, y los particulares, que serían los restantes.

Pero la doctrina imperante en los momentos actuales, y encabezada por García de Enterría, entiende que el Reglamento, aunque provenga de la Administración, no es un acto administrativo, centrándose las diferencias con este en las siguientes:

- Mientras que el Reglamento forma parte del ordenamiento jurídico, el acto administrativo, en cambio, no.
- El Reglamento innova el ordenamiento jurídico, y el acto administrativo se limita a aplicarlo (Castilla, 2003)⁵.

⁵ Cuerpo Auxiliar Administrativo Junta de Comunidades Castilla la Mancha, Edit. Mad, S.L., Segunda Edición, enero 2003, Pág. 225

Finalmente podemos decir que por Reglamento se entiende toda disposición jurídica de carácter general y con valor subordinado a la Ley dictada por la Administración, en virtud de su competencia propia. Lo que significa que la norma reglamentaria, al estar sometida jerárquicamente a la Ley, aunque sea posterior no puede derogar o modificar el contenido de las normas con rango de ley y, por el contrario, éstas tienen fuerza derogatoria sobre cualquier reglamento (derechoconstitucional.es).

El ordenamiento jurídico nicaragüense se estructura a través de un orden jerárquico donde existen leyes superiores e inferiores. La Constitución es la ley que se encuentra en el primer escalafón del orden jerárquico, según se desprende del art. 182 de la Constitución Política de Nicaragua⁶.

La Constitución es una norma, pero no una norma cualquiera. Es por definición, lex superior, la norma suprema de todas las que integran el Derecho positivo estatal: superior en rango a cualquier otra, forma la auténtica cúspide del sistema normativo, así como de todos los subsistemas que integran éste; posición y cualidad que no comparte con ninguna otra norma (Isabel, Adolfo, José, & Gabriel, 1999)⁷.

- A. La Constitución y los tratados, convenios internacionales y declaraciones sobre derechos humanos establecidos en el art. 46 de la Constitución.
- B. Las leyes constitucionales: Ley de Amparo, Ley Electoral, Ley de Emergencia.
- C. Leyes duras: Ley de Municipios y Ley de Autonomía de la Costa Atlántica.
- D. Leyes ordinarias y tratados internacionales.
- E. Reglamentos internos de los poderes.
- F. El Reglamento.
- G. El Decreto

Para Escobar Fornos, El reglamento por razón de la competencia emana del Poder Ejecutivo, ya que es el encargado de ejecutar las leyes y reglamentarlas, para ello debe dictar disposiciones secundarias.

⁶ CN Arto. 182: "La Constitución Política es la carta fundamental de la Republica; las demás leyes están subordinadas a ella. No tendrán valor alguno las leyes, tratados, órdenes o disposiciones que se le opongan o alteren sus disposiciones".

⁷ Tratado Elemental de Derecho Constitucional Nicaragüense, Solís Román Azhalea Isabel; Vega Gustavo Adolfo; Blandón Argeñal Freddy José; Álvarez Arguello Gabriel. Edit. Secretariado de Publicaciones, Universidad de Sevilla, 1999 Pág.47

Los reglamentos tienen carácter general y son obligatorios. De acuerdo con el art. 150 inc. 10 de la Constitución es atribución del Presidente de la república reglamentar las leyes que lo requieren en un plazo, no mayor de sesenta días. Si no lo hiciere dentro de ese plazo, de acuerdo con el art. 141 párrafos 9 de la Constitución, lo hará la Asamblea Nacional. Esta aprobación por la Asamblea Nacional no convierte al reglamento en ley. De acuerdo con la Constitución las leyes son reglamentadas cuando ellas lo dispongan expresamente.

El reglamento es inferior a la ley y debe ajustarse a ella, por lo cual toda contradicción, desnaturalización, derogación o modificación de la ley por el reglamento pueden ser impugnadas de inconstitucionales. El reglamento de la ley queda derogado automáticamente cuando se deroga la ley, o bien modificado cuando se modifica la ley.

Los reglamentos en general pueden ser modificados o revocados por el Poder Ejecutivo, aunque hayan sido aprobados por el Poder Legislativo. Existe jurisprudencia declarando la inconstitucionalidad de los reglamentos por oposición a la ley (iidpc.org/pdf/doctrinar6EscobarFornos).

EL Reglamento es una norma jurídica que perdura en el tiempo, es decir, innova el Ordenamiento Jurídico; mientras que el acto administrativo no es una norma jurídica, se agota con su cumplimiento y no innova el Ordenamiento Jurídico.

5.3 CLASES DE REGLAMENTOS

Reglamentos Ejecutivos

El gran objeto de la Ley es contraer su regulación a enunciar unos principios básicos, en la que puede marcar sistemáticamente las grandes líneas directivas, dejando a la Administración que por medio de un Reglamento precise todo el casuismo de desarrollo que puede exigir la situación o la compleja actuación administrativa sobre ella. Dos razones concurren a explicar este proceso: por una parte, los tecnicismos de la actuación administrativa no son conocidos por el órgano legislativo y por ello se remiten a la determinación de la Administración; por otra parte, el concurso de las normas paralelas puede permitir a la más solemne de ambas, la Ley, una

concentración de principios más inmune al paso del tiempo en tanto que el casuismo reglamentario puede ser objeto de adaptaciones constantes. De este modo se nota que el conjunto de normativo de una mayor flexibilidad. Cuando esto sucede se habla de Reglamento ejecutivos de las Leyes.

Por ello normalmente suele reservarse el calificativo de ejecutivos a los Reglamentos que se dictan en virtud de las remisiones de la Ley a favor del Reglamento, que no es otra cosa que la misión de completar y desarrollar la Ley en que se apoyan.

Reglamentos Independientes o autónomos

La segunda de las categorías aludidas en la calificación Von Stein, la de los reglamentos *praeter legem*, también llamados autónomos e independientes, es, como la de los reglamentos ejecutivos, un concepto equívoco, aunque por razones diversas: se trata de una noción a la que la doctrina ha atribuido diversos significados, y que ha cambiado incluso de sentido a lo largo de este siglo en un mismo país, pero que podemos circunscribir en un concepto unitario: *los reglamentos independiente son aquellos dictados por el gobierno o la administración en la materia no regulada por las leyes, y sin autorización, remisión o apoderamiento alguno por parte de éstas.*

Pero la pregunta que cabe hacerse es entonces ¿hay, verdaderamente Reglamentos independientes de la Ley, esto es, Reglamento que no completan ni desarrollan ninguna Ley previa, sino que surgen al margen de todas las Leyes de habilitación y que se sostienen por sí mismos como tales Reglamentos?.

La respuesta, al margen ya de los supuestos históricos de la doctrina de Von Stein y de la causa por la que él combatió, se encuentra como vimos en la materia reglamentaria y la calificación entre Reglamento organizativo y normativos *ad extra*. Así un Reglamento independiente de la Ley únicamente cabe en el ámbito de las materias organizativas, incluyendo como muchas en las mismas los supuestos de regulaciones de las relaciones de supremacía especial, y ello siempre que no afecte a los derechos básicos de los interesados. El Reglamento independiente está

excluido, sin embargo en el ámbito normativo externo a la Administración que implique definición “abstracta” (desde la posición de supremacía general poder público-ciudadanos) de deberes y obligaciones para los particulares porque esta materia está reservada constitucionalmente a la Ley.

Reglamentos de Necesidad

La figura de los reglamentos de necesidad aparece inicialmente como una denominación puramente doctrinal, sin apoyo constitucional de ningún tipo, apta para explicar todo tipo de infracciones frontales de principios de jerarquía normativa mediante disposiciones adoptadas en situaciones de anormalidad; alteraciones del orden publico interno, estados de emergencias provocados por razones económicas o de catástrofe, periodos dominados por regímenes políticos provisionales y, sobre todo, situaciones de guerra.

Esta conexión entre la figura de los reglamentos de necesidad y la situaciones de emergencias resulta, no obstante, un tanto problemática por dos razones fundamentales: primera, porque en la inmensa mayoría de los casos, la corrección de la situaciones de emergencias no se lleva a cabo, lógicamente, mediante reglamentos, sino mediante medidas operativas que más bien ostentan la naturaleza de actos administrativos generales: solo muy excepcionalmente las medidas tendrán carácter normativo, como es el caso de los bandos militares en el supuesto de declaración del estado de sitio. Y segunda, porque los reglamentos de necesidad son, por definición, reglamentos contra legem, difícilmente puede cuadrar este calificativo a los supuestos examinados que, en cuanto autorizado por normas con rango de ley aunque sea mediante remisión genéricas, son reglamentos plenamente ajustados a la legalidad. Cabe, por supuesto, que los reglamentos que se dicten excedan de las previsiones legales por ausencia del supuesto habilitantes, por haberse dictado por otras autoridades distintas de la previstas, o por adoptar medidas diferentes de las legalmente autorizadas; pero, en tal hipótesis no tiene sentido acuñar un tipo abstracto de normas reglamentarias; los reglamentos así

dictados serán, lisa y llanamente, reglamentos legales (o normas revolucionarias, fundadoras de un nuevo régimen) (Isabel, Adolfo, José, & Gabriel, 1999)⁸.

5.4 CLASIFICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS EN NICARAGUA

Llegados a este punto, y recordando la posibilidad de diversas modalidades de colaboración entre ley y reglamento, se puede hacer una clasificación posible funcional de los reglamentos en Nicaragua, la que en general puede ser:

Reglamentos ejecutivos. Se trata de aquellos reglamentos que regulan los detalles y complementos para facilitar o posibilitar la puesta en práctica de la ley que expresamente los autoriza. Los reglamentos deben tener inexcusablemente el carácter de ejecutivos cuando se trata de materias reservadas a la ley, pero pueden tener también esta naturaleza cuando el legislador discrecionalmente así lo disponga en ámbitos no reservados a la ley.

Reglamentos habilitados. Son los reglamentos que se dictan en materias no reservadas a la ley y cuyo campo de actuación depende de los límites y orientaciones que la ley establezca. También requieren habilitación expresa.

Reglamentos administrativos. No, lógicamente, en el viejo sentido germánico de independientes y opuestos a los reglamentos jurídicos, sino como reglamentos que para la regulación ad-intra de la administración se dictan condicionados, no autorizados, por la existencia de una ley previa y cuyo único límite sería la no contravención de la ley (Isabel, Adolfo, José, & Gabriel, 1999).

5.5 ORDENANZA

La Constitución Política nicaragüense, no recoge este concepto de Ordenanza, sin embargo estas están relacionadas al ámbito municipal, urbanístico, salud, entre otros, como lo podemos observar en el Decreto No. 52-97 Reglamento a La Ley de Municipios Título III del Concejo Municipal Capítulo I de Las Atribuciones, Ordenanzas del Concejo Municipal: Arto.14 El Concejo Municipal tiene atribuciones,

⁸ Solís Román Azhalea Isabel, Vega Gustavo Adolfo, Blandón Argeñal Freddy José, centro de Derechos Constitucionales, Álvarez Arguello Gabriel, catedrático de Derecho Publico Unan-León. Edit, Universidad de Sevilla Secretariado de Publicaciones, 1999. "Al margen de la originaria significación que se ha hecho del concepto del Reglamento ejecutivo, se entienda por éstos todos los generados en virtud de una remisión normativa, con independencia de la amplitud de ésta".

normativas, administrativas y deliberativas. Arto.15 Son funciones normativas del Concejo. Las que establecen las orientaciones generales en los asuntos económicos, políticos y sociales del municipio y las orientaciones particulares sobre temas específicos de interés comunitario, expresadas a través de ordenanzas y resoluciones. Arto.18 Las ordenanzas del Concejo constituyen la máxima norma local. Arto.19 La ordenanza consta de considerandos y parte resolutive y deberá expresarse en forma de articulado, exceptuando la que contenga el Plan de Arbitrios. Arto.20 Dependiendo de su extensión y complejidad. La ordenanza podrá dividirse en títulos, capítulos y secciones. Arto.21 Los proyectos de ordenanzas deberán ser discutidos por el Concejo y una vez aprobados el Alcalde las mandará a publicar. Las ordenanzas que contengan disposiciones de gran importancia para la vida de la población, a juicio del Concejo, deberán publicarse en La Gaceta, Diario Oficial.

Las normas producidas por las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y los Municipios Las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y los Municipios dentro del Régimen de Autonomía establecido por la Constitución en el arto.181 también están facultados para exteriorizar todo su sistema de competencias a través de unas categorías normativas denominadas, en los casos de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, resoluciones y ordenanzas (arto 23 inc 1 Ley de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica), y **en el caso de los Municipios, a través de Ordenanzas y Resoluciones Municipales** (arto 28 inc 4 Ley de Municipios). ESCORCIA, Flavio Derecho Administrativo... Op Cit Pág 133

*La potestad normativa representa uno de los elementos a través de los cuales se manifiesta la Autonomía en el caso de los Municipios y Regiones Autónomas. Como puede observarse en ambos regímenes de autonomía los instrumentos jurídicos a través de los cuales se **exteriorizan las decisiones en materia de sus competencias son: Ordenanza y Resoluciones, los órganos competentes para dictarlas son los Consejos Regionales y los Concejos Municipales** (García Palacios, 2011).*

La Autonomía normativa es definida en el ámbito Regional como la “potestad de regular materias de su competencia mediante resoluciones y ordenanzas de

obligatorio cumplimiento” (arto 3 Ley de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica)

En el ámbito municipal, el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Municipios señala que la Ordenanza municipal es el “instrumento administrativo sancionado por el Concejo Municipal que contiene normas de aplicación general sobre asuntos de interés local, debe ser objeto de dos discusiones en el Plenario del Consejo y deben ser publicadas por el Alcalde” Por su parte, el mismo artículo establece que la Resolución Municipal se refiere al “instrumento administrativo sancionado por el Concejo que contiene normas de aplicación particular sobre asuntos específicos de interés local”. La Ordenanza 01- 2006, “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”, tienen como ámbito de aplicación y regulación de la actividad comercial dentro de los mercados de Managua, que contribuye de manera directa al desarrollo socioeconómico del Municipio.

CAPÍTULO II:
MERCADOS DE MANAGUA Y SU ORDENAMIENTO JURÍDICO

V. CAPÍTULO II: MERCADOS DE MANAGUA Y SU ORDENAMIENTO JURÍDICO.

6.1 DERECHO MERCANTIL Y EL MERCADO

DERECHO MERCANTIL

Para Renaul El derecho mercantil, es como el conjunto de principios que rigen las diversas operaciones que la ley considera como mercantiles. En cambio para **Rocco** es norma jurídica regulatoria de relaciones entre particulares nacidas de la industria comercial o similares a estas. En resumen el Derecho Mercantil comprende el estudio de diversos conjuntos normativos que regulan las obligaciones y la actuación de los operadores económicos en el mercado, comprende las reglas de excepción establecidas con interés en el comercio.

MERCADO

En economía el mercado es cualquier conjunto de transacciones o acuerdos de intercambio de bienes o servicios entre individuos o asociaciones de individuos. El mercado no hace referencia directa al lucro o a las empresas, sino simplemente al acuerdo mutuo en el marco de las transacciones. Estas pueden tener como partícipes a individuos, empresas, cooperativas, ONG, entre otros.

Mercado, del latín mercatum, en una definición genérica ***es contratación pública de mercancías en un sitio destinado al efecto y en días señalados. Lugar o edificio público destinado permanentemente o en días señalados, a comprar, vender o permutar géneros y mercancías.*** En términos económicos, se puede decir que mercado es el ámbito que comprende a consumidores y productores, que tienen influencia sobre la formación del precio del bien objeto de cambio (Inifom, Reimpresión Jul, 2003).

En la actualidad el mercado es, también, el ambiente social (o virtual) que propicia las condiciones para el intercambio. En otras palabras, debe interpretarse como la institución u organización social a través de la cual los ofertantes (productores, vendedores) y demandantes (consumidores o compradores) de un determinado tipo

de bien o de servicio, entran en estrecha relación comercial a fin de realizar abundantes transacciones comerciales.

Los primeros mercados de la historia funcionaban mediante el trueque, tras la aparición del dinero, se empezaron a desarrollar códigos de comercio que, en última instancia, dieron lugar a las modernas empresas nacionales e internacionales. A medida que la producción aumentaba, las comunicaciones y los intermediarios empezaron a desempeñar un papel más importante en los mercados.

ACTO DE COMERCIO

El comercio puede definirse como una actividad económica de intercambio de bienes, valores, servicios y de conocimientos entre dos o más personas, en una sociedad donde se compra, se vende o se cambian mercancías producidas para el consumo y así satisfacer las necesidades del consumidor y alcanzar utilidades económicas para el comerciante (epositorio.ual.es).

SUJETOS DE ACTO DE COMERCIO

Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio hacen de él una ocupación ordinaria. Las sociedades constituidas con arreglo de las leyes mercantiles, las sociedades extranjeras o las agencias o sucursales que estén dentro de territorio nacional y ejerzan actos de comercio. Las personas que accidentalmente con o sin establecimiento fijo hagan alguna operación de comercio aunque no sean en derecho comerciante, quedan sujetas a las leyes mercantiles. Toda persona que según las leyes comunes es hábil para contratar y obligarse y a quien la misma ley no prohíba expresamente la profesión del comercio tiene la capacidad para hacerlo (buenastareas.com).

MERCADO MUNICIPAL

Podemos decir que un mercado municipal o mercado detallista es un lugar de concurrencia de compradores y vendedores o comerciantes, donde se realizan actividades de intercambio comercial. El local del mercado debe ser una instalación apropiada para el comercio, con las condiciones mínimas requeridas para este tipo de actividades (buenastareas.com/ensayos/Concepto-De-Acto-De-Comercio).

Específicamente para efectos de nuestro trabajo nos basamos en los mercados de Managua donde se concentra más de dos millones de habitantes, y tiene establecidos ocho mercados (manfut.org/managua/mercados.htm).

En esos centros de comercio se estima expenden unos 35 mil comerciantes fijos e igual cantidad de eventuales que trabajan con un carretón o un canasto. Del total de la población capitalina, unos 350 mil se abastecen en los mercados. Se estima que alrededor de 80 mil personas visitan los 16 supermercados, que abastecen a un sector de la clase media. Solamente al Mercado Oriental, asisten unas 25 mil personas diariamente.

En el 2005 se recaudaban unos 26 millones de córdobas al año por pago de arriendo e impuestos de los mercados. En la actualidad no hay datos exactos pero con el crecimiento desplegado en los últimos ocho años, puede estar duplicándose este ingreso.

INTENDENCIA

La Intendencia es la máxima autoridad del mercado, entendiéndose por Intendencia la administración o gerencia, independientemente del tipo de administración que se encargue de ofrecer el servicio de mercado municipal o minorista a la población. La Intendencia o administración se encarga de coordinar las distintas actividades propias de estas instalaciones. Organiza todos los módulos, tramos, espacios o terrenos, servicios, circulación, carga y descarga, entre otros.

La Intendencia del mercado municipal debe mantener informado al Alcalde y/o Concejo Municipal de la ciudad, en cuanto a la situación del mercado, problemas, buenas prácticas, ampliaciones demandadas, asuntos de cobros de tarifas, impuestos, tasas, mora, etc.

CLASIFICACIÓN DE LOS MERCADOS

Para Blandón Bautista Magdaly Francella, los mercados se clasifican en:

- **Mercado mayorista;** Mercadería al por mayor, acuden los intermediarios, precios mayores.

- **Mercado minorista;** Pequeñas cantidades directamente a consumidores, autoservicio.
- **Feria;** Actividades distintas en un mismo sitio: productos, publicidad, entretenimiento, diversión, actos culturales, corridas de toros, exposiciones hípcas, celebraciones religiosas, entre otras.
- **Supermercados;** El consumidor elige los artículos que compra, prescindiendo del comerciante y empleado, es de origen norteamericano (Blandón Bautista, 2012).

De acuerdo al documento Manuales Elementales de Servicios Municipales los mercados por su tipología pueden clasificarse en:

- **Mercado mayorista**
- **Mercado central**
- **Mercado regional**
- **Mercado minorista o detallista**
- **Mercado tipo feria**
- **Mercado especializados, supermercados**

Existen otros tipos de mercados que no se clasifican en el listado anterior, tales como el mercado de valores, por corresponder a otro tipo de actividades. En este caso, el tipo de mercado al que nos referiremos es el mercado mayorista, minorista, mercado detallista o mercado municipal.

También pueden clasificarse Dependiendo de la localidad, de los hábitos y costumbres, del nivel de vida de la población, de la tipología constructiva, y de la capacidad financiera de la Alcaldía en: (Inifom, Reimpresion Jul, 2003).

- **Mercado urbano**
- **Mercado rural**

MERCADOS URBANOS

Son los mercados que se encuentran dentro del perímetro urbano y se dedican al comercio de productos perecederos, ropa, calzado, electrodomésticos, artículos de limpieza y de uso doméstico en gran variedad.

Los mercados urbanos son, por lo general, de tipo detallista, donde la mayoría de los clientes o compradores son peatones y tienen su residencia a pocas cuadras, por esto las municipalidades deben estudiar la ubicación de tales instalaciones en lugares apropiados. La demanda y el tamaño de la ciudad determinarán la necesidad de establecer, posiblemente, más de un mercado minorista en la misma ciudad.

También son mercados urbanos los establecimientos que tienen una mayor categoría, tales como los mercados centrales, los mercados de mayoreo y otro tipo de establecimientos semejantes, como los supermercados.

No pueden descartarse de esta tipología los mercados de feria o de artesanías, que aunque a veces se trata de comercialización de productos temporales o de determinada época, en ocasiones se establecen de forma permanente, dependiendo de la demanda o aceptación del público.

MERCADOS RURALES

Los mercados rurales, por la situación, el entorno, las condiciones económicas y otros factores como la capacidad adquisitiva de los compradores, son mercados que tienen un nivel de especialización tal, que se caracterizan por ofrecer principalmente productos de primera necesidad: perecederos, productos que demandan con mayor fuerza los campesinos, agricultores o ganaderos, tales como productos químicos, fertilizantes, semillas, alimento para animales, productos veterinarios, entre otros.

La forma de comercializar puede ser la misma que la de los mercados urbanos o detallistas, pero en algunos casos existen formas tradicionales de compra y venta como intercambio de productos o trueque, lo que depende en gran medida de las costumbres de los pueblos.

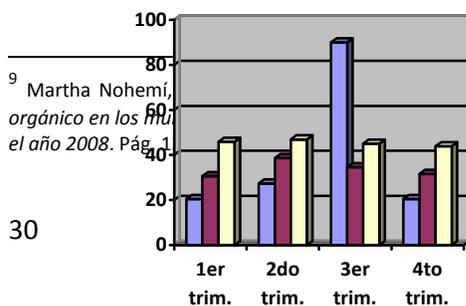
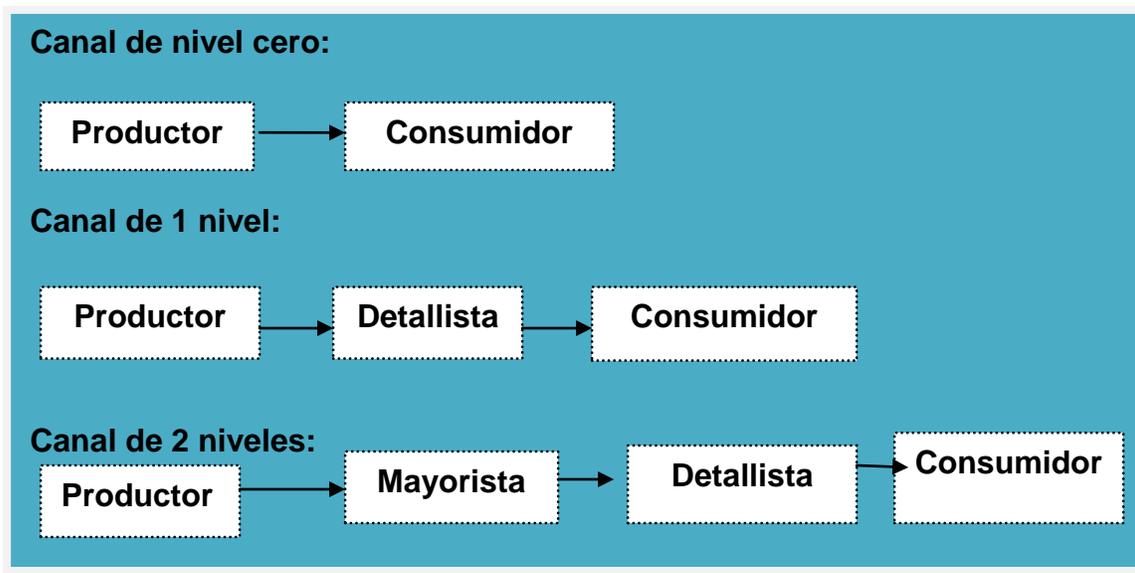
CANALES DE COMERCIALIZACIÓN Y DISTRIBUCIÓN.

La comercialización de un producto exige conocimiento del mercado destino, experiencia y recursos, la parte fundamental de la estrategia de comercialización es

contar con los medios idóneos para hacer llegar el producto al consumidor final (distribuidor mayorista, distribuidor minorista, cadenas de supermercados; casas importadoras, minoristas, etc.).

Un canal de mercadeo abarca las etapas por las cuales deben pasar los bienes en el proceso de transferencia entre el productor y el consumidor final. Los canales de distribución se refieren a los diferentes tipos de intermediarios que puede utilizar una empresa para llevar sus productos, los cuales son ofertados por medio de canales de comercialización de diferentes niveles (Martha Castrillo, 2008)⁹.

Esquema No. 1 Canales de Distribución de Productos



⁹ Martha Nohemí, *orgánico en los años 2007 y 2008*. Pág. 1

López Arauz, Tesis de Graduación *Análisis del Potencial de mercado de chocolate y Mantequilla a partir de la producción de cacao orgánico del municipio de Matiguas, en*

6.2 ORDENAMIENTO JURIDICO.

COMMEMA.

Nace el 21 de abril de 1981, adscrita a la Junta de Reconstrucción de Managua hoy Alcaldía de Managua, con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía económica y administrativa, y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. En el año 1989 se crean las Empresas Municipales de Mercados, y que en conjunto formaron La Corporación Municipal de Mercados de Managua, “**Commema**”, estas empresas son:

- Empresa Municipal de Mercado Roberto Huembes
- Empresa Municipal de Mercado Ernesto Che Guevara – Mercado Oriental
- Empresa Municipal de Mercado Iván Montenegro
- Empresa Municipal de Mercado Israel Lewites
- Empresa Municipal de Mercado Oscar Pérez Cassar (El complejo se llama así pero el Mercado es Róger Deshón-San Judas)
- Mercado Mayoreo
- Mercado Jonathan González (Periférico)
- Mercado Leonel Gutiérrez (Candelaria)

La Empresa Municipal de Mercado Augusto Cesar Sandino, es el mercado del Municipio de Ciudad Sandino, cuando éste fue elevado a Municipio dejó de ser administrado por Commema.

Commema, tiene por objetivos, la administración y control del Mercado Mayorista y de los Mercados Minoristas del Municipio de Managua, así también, coadyuvar y participar en la implantación y observación del orden jurídico prescrito para la defensa y la protección del consumidor y, especialmente relativo a las políticas de: control de precios, control de calidad, pesas y medidas; abastecimiento y distribución de consumo popular.

Su **Visión**, es ser una entidad pública líder, confiable, transparente, comprometida con la ciudadanía y comerciantes, reconocida por la calidad de sus servicios y el respeto a los derechos humanos y al medio ambiente, con equidad de género y alto nivel de desempeño de sus funciones. Como **Misión** tiene la Administración y control del Mercado Mayorista y los Mercados Minoristas del Municipio de Managua, para garantizar el funcionamiento seguro e higiénico de los mismos, con calidad eficiencia y austeridad; vigilando el ordenamiento de los comerciantes conforme el orden jurídico prescrito. Y los **Valores** como Servidores Públicos es el compromiso con el servicio al pueblo *con transparencia, calidad técnica, equidad, legalidad, respeto al medio ambiente, compromiso con la sociedad*¹⁰, *respeto al debido proceso, ética, lealtad y vocación de servicio*¹¹.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema), es una institución adscrita a la Alcaldía de Managua con Personalidad Jurídica, Patrimonio Propio, Autonomía Económica y Administrativa depende jerárquicamente del Consejo Superior de COMMEMA y ejerce su autoridad lineal sobre las dependencias o unidades organizativas que la conforman, así como todos los mercados municipales a través del Director (a) General. Este tiene la responsabilidad de ejercer la administración y control tanto de sus unidades organizacionales internas como de los Mercados del Municipio de Managua, asegurando las adecuadas condiciones de sus instalaciones o locales, así como velar por el ordenamiento de los comerciantes conforme el Orden Jurídico prescrito.

El Director (a) General de Commema es el funcionario responsable de ejecutar las resoluciones emanadas del Consejo Superior. Tiene las facultades de un Mandatario General de Administración y ostenta la representación legal de la Corporación

¹⁰ “Es la respuesta que otorga un ciudadano ante la realidad que vive. Es decir, tomar decisiones y acciones para hacer que lo que se tenga que vivir en comunidad, sea digno, respetuoso y sobre todo se establezcan políticas de apoyo a los mas débiles”.

¹¹ “Servir implica ayudar a alguien de una forma espontánea, es decir adoptar una actitud permanente de colaboración hacia los demás. Una persona servicial supone que traslada esta actitud a todos los ámbitos de su vida: en su trabajo, con su familia, ayudando a otras personas en la calle, cosas que aparecen como insignificantes, pero que van haciendo la vida más ligera y reconfortante”. <http://www.portalplanetasedna.com.ar/servicio.htm> Consultado: 08-12-2013 6:57pm

Municipal de Mercados de Managua¹². Los objetivos son:

- 1) Asegurar el cumplimiento de las políticas, lineamientos y directrices que le han sido atribuidas.
- 2) Garantizar la eficiente administración de los recursos humanos, financieros y materiales, que le permitan el logro de los objetivos y metas globales de COMMEMA.
- 3) Velar por el cumplimiento de las normas de control interno y procedimientos administrativos establecidos para el funcionamiento de las diferentes áreas que la conforman.

Entre Sus Funciones Generales esta:

- a) Impulsar el desarrollo y fortalecimiento de Programas Sociales, que beneficien a los Comerciantes y sus hijos, e inclusive a ciudadanos de la tercera edad y discapacitados, contribuyendo por lo tanto a la atención integral de estos sectores desposeídos y restituyendo derechos elementales con la participación de las instancias del Poder Ciudadano que permita transitar de la vulnerabilidad a la dignidad de las personas.
- b) Ejercer regulación de la actividad comercial de los Mercados Municipales de Managua, velando por el Ordenamiento de los Comerciantes y Cumplimiento de las disposiciones emitidas por las instancias competentes.
- c) Informar y divulgar las actividades y acciones que esta Empresa impulsa.
- d) Atender y analizar para su aprobación las solicitudes de adjudicación de tramos en los Mercados o exoneración del pago de arriendo por edad.
- e) Llevar a cabo la ejecución de proyectos de infraestructura, así como obras mayores y menores de mejoras en los Mercados Municipales.
- f) Realizar diagnósticos de las Estructuras de los Mercados y efectuar análisis de los Proyectos que se requieren llevar a cabo.
- g) Vigilar, a través de inspecciones, que los comerciantes que expendan sus productos en los mercados cumplan con las normas sanitarias establecidas por las instancias correspondientes.
- h) Practicar inspecciones a los negocios para asegurar que las balanzas, pesas,

¹²Decreto-Ley 706, Ley Creadora de La Corporación Municipal de Mercados de Managua, Commema. Arto. 11.

y otros instrumentos de medición funcionen debidamente.

- i) Establecer coordinación con distintas Instituciones y Organismos que se encuentran en los Mercados, para efectos de divulgar e informar a los Comerciantes sobre la labor y propósito de esta instancia.
- j) Garantiza óptimas condiciones de trabajo y de estabilidad al personal de la Corporación Municipal de Mercados de Managua, con el fin de maximizar el recurso humano.

Está organizada de la siguiente manera (Commema, 2011):

Órganos de Dirección:

- Consejo Superior
- Dirección General

Órganos del nivel Staff

- Unidad de Adquisiciones
- Departamento Asesoría Legal
- Departamento de Informática

Órganos del nivel Sustantivo y de Apoyo

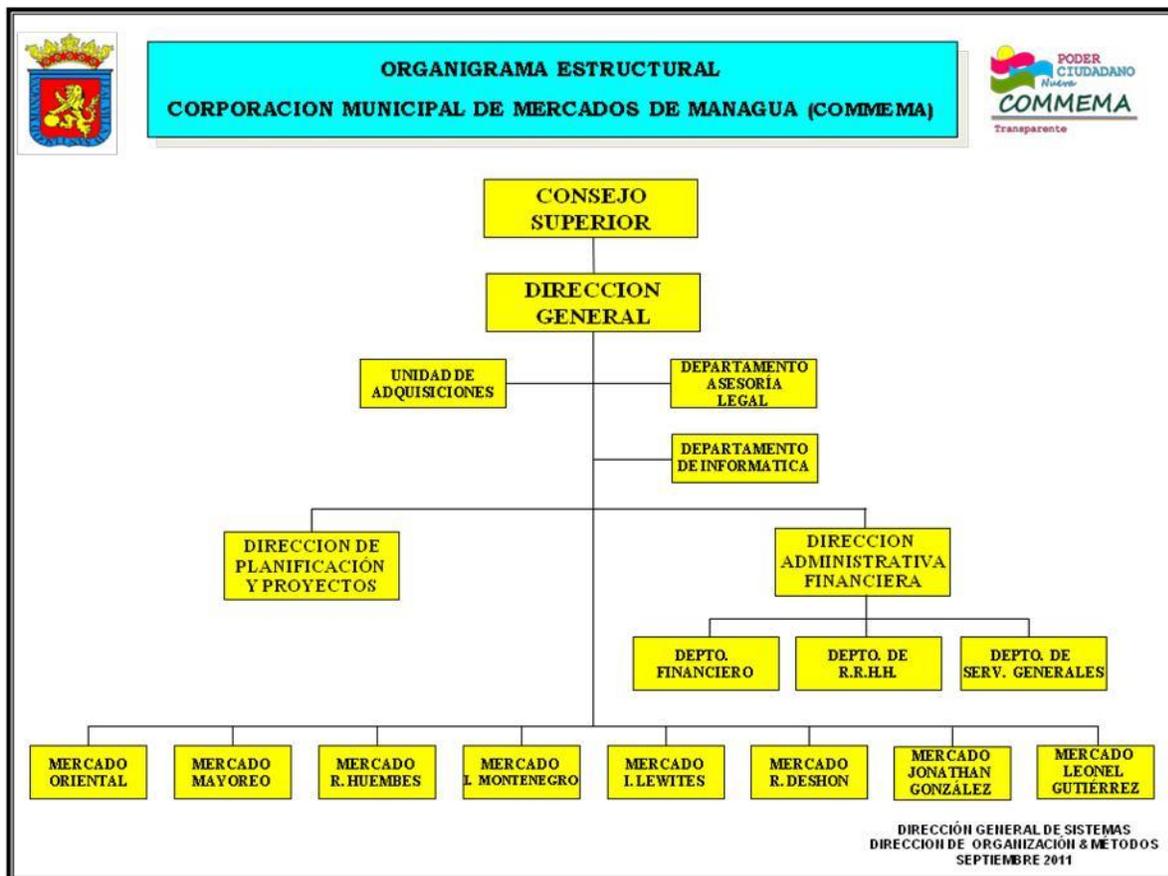
- Dirección de Planificación y Proyectos
- Departamento Financiero
- Departamento de Recursos Humanos
- Departamento de Servicios Generales

Órganos Operativos Territoriales

- Mercado Oriental
- Mercado de Mayoreo
- Mercado Roberto Huembes
- Mercado Iván Montenegro
- Mercado Israel Lewites
- Mercado Róger Deshón
- Mercado Leonel Gutiérrez
- Mercado Jonathan González

Esquema No. 2

Organigrama Estructural de Commema



La Unidad de Adquisiciones Es la que se encarga de programar, dirigir, coordinar, controlar y dar seguimiento a la operatividad de los procesos de adquisiciones de bienes, obras y servicios de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) y Mercados Municipales, con transparencia, eficiencia, libre concurrencia e igualdad de oportunidades. Además tiene la responsabilidad ante la Dirección General de COMMEMA de asegurar el debido cumplimiento de ejecución del Plan de Adquisiciones General (PAG) debidamente aprobado por la Máxima Autoridad del Concejo Superior de COMMEMA, sobre la base de las necesidades y requerimientos de las diferentes áreas administrativas y los Mercados Municipales de Managua (Commema, 2011).

El Departamento de Asesoría Legal; Entre sus objetivos esta brindar la asistencia de asesoría legal a la Dirección General de COMMEMA y a las Gerencias de los Mercados Municipales de Managua, para garantizar el orden jurídico establecido en las leyes, decretos, reglamentos, ordenanzas municipales para la administración de los espacios y tramos de los mercados que conforman la Corporación, así como representarla en todos los asuntos legales que se demanden y en la toma de decisiones sobre aspectos legales propios de la Corporación, aplicando elementos de juicio y criterio profesional (Commema, 2011).

El Departamento de Informática; Se encarga de planificar y desarrollar proyectos de sistemas informáticos, administrar y mantener una infraestructura tecnológica adecuada que permita a COMMEMA hacer eficientes sus procesos y actividades, a través de la prestación de servicios oportunos de soporte técnico, configuración y mantenimiento de los equipos computacionales y sistemas informáticos utilizados en cada área de trabajo (Commema, 2011).

Además asegura las actividades de automatización de los procesos institucionales, así como brindar el servicio de soporte técnico a todos los equipos de cómputo, red y comunicaciones de COMMEMA y los Mercados.

La Dirección de Planificación y Proyectos; debe garantizar el cumplimiento de lo establecido en las Normas Técnicas de Control Interno para el Sector Público asegurando una adecuada planificación de las operaciones de COMMEMA y Mercados Municipales de Managua, así como su seguimiento que permita alcanzar sus objetivos y metas. Además elabora y propone perfiles de proyectos, así como su seguimiento y control, también establece políticas, estrategias, planes de gestión, físicos y financieros, además es responsable de definir e implantar las metodologías para el control, seguimiento y evaluación de los mismos (Commema, 2011).

La Dirección Administrativa Financiera; debe garantizar la aplicación de las políticas, lineamientos y directrices de índole administrativo financiero, que

contribuyan al cumplimiento de los objetivos y metas globales de COMMEMA. Así también garantiza los servicios de apoyo administrativo a las diferentes dependencias de la Corporación, mediante el suministro de bienes y servicios requeridos por las mismas para el cumplimiento de sus funciones. Siendo un de sus objetivos principales la de asegurar la correcta administración y racionalización de los recursos financieros de COMMEMA (Commema, 2011).

El Departamento Financiero; asegura la correcta y oportuna aplicación y registro de todas las operaciones contables que se originan en los diferentes procesos de la organización, en correspondencia con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados. Además permite generar información veraz, confiable y transparente por medio del funcionamiento de un sistema automatizado eficaz y eficiente (Commema, 2011).

El Departamento de Recursos Humanos; asegura la dotación oportuna de los recursos humanos debidamente calificados, que requieren las diferentes dependencias de COMMEMA. Así también la de cumplir con los beneficios contemplados en el convenio colectivo y todo lo que mandata el Código Laboral. Además debe procurar el mejoramiento de la calidad técnica y profesional de los empleados a través de cursos de capacitación, seminarios y otros (Commema, 2011).

El Departamento De Servicios Generales; tiene como objetivos planificar, coordinar, administrar, controlar y supervisar la provisión de servicios de mantenimiento, transporte, vigilancia recepción, correspondencia, conserjería, comunicación y fotocopiado, en forma oportuna, eficiente, eficaz y económica, de manera de satisfacer los requerimientos de las unidades organizacionales de COMMEMA (Commema, 2011).

La Gerencia del Mercado; tiene como objetivos planificar, organizar, dirigir, coordinar y controlar con eficiencia las actividades del Mercado, asegurando las adecuadas condiciones de sus instalaciones o locales, el ordenamiento de los

comerciantes conforme al orden Jurídico prescrito para la defensa y protección del consumidor, garantizando el cumplimiento de la metas establecidas de recaudación; condiciones de trabajo dignas, respetuosas y armoniosas entre los trabajadores de la empresa; el cumplimiento a lo establecido en Reglamento de Usuarios de módulos, espacios en el mercado.

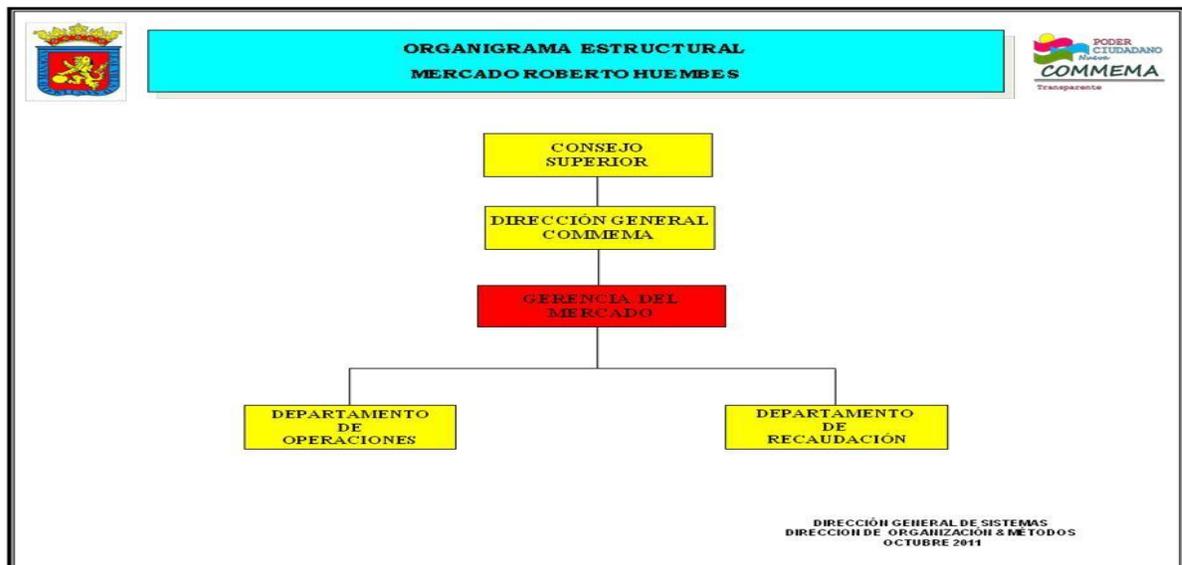
Además deben velar por planificación, organización, dirección, coordinación y control de todas las actividades de la Empresa tanto técnica como administrativas, así como, la regulación, de las actividades del mercado, mantenimiento del orden, aseguramiento de la recaudación de impuestos, y condiciones dignas, respetuosas y armoniosas entre los trabajadores de la empresa y los comerciantes.

A lo interno mantiene relaciones de coordinación con los Jefes de Departamento del Mercado, Gerentes de los demás Mercados, Dirección General de COMMEMA, unidad de adquisiciones de COMMEMA, Dirección de Planificación y Proyectos, Dirección Administrativa Financiera, Informática, entre otras.

A lo externo con las Asociaciones de Mercados de Managua, Instancias del poder ciudadano, Ministerio de Salud, Alcaldía de Managua, y sus distritos, Policía Nacional, Empresas comerciales, entre otras (Managua, 2011).

Esquema No. 3

Organigrama Estructural de un Mercado de Commema



Todas los Mercados de la Corporación Municipal de Mercados de Managua, “Commema” tienen un mismo organigrama estructural, a excepción del Mercado Oriental, ya que por su particularidad de ser el más grande de Nicaragua por su crecimiento descontrolado el cual ha venido absorbiendo muchos barrios capitalinos, razón por la que el mercado oriental esta dividido en tres zonas y cada una de ellas consta con una vice gerencia.

COMMEMA Y SU RELACIÓN INTERINSTITUCIONAL

A lo interno mantiene relaciones de coordinación con las Direcciones específicas, jefes de área y Gerentes de los Mercados, Dirección General de Planificación de ALMA, Dirección de Limpieza Pública, Distritos, Dirección General de Auditoría Interna, Dirección de Organización y Métodos, entre otras.

Externamente establece relaciones de coordinación con Instituciones Bancarias, Ministerio de Salud, Policía Nacional, MIFIC, ENACAL MARENA, INIFOM, Dirección General de Bomberos, SINAPRED, INITER, INSS, MITRAB, ENEL, entre otras.

6.3 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE COMMEMA

LEY 40 LEY DE MUNICIPIOS

Publicado en la Gaceta No. 162 de 26 Agosto 1997. El Municipio es la unidad base de la división político administrativa del país. Se organiza y funciona a través de la participación popular para la gestión y defensa de los intereses de sus habitantes y de la nación. Son elementos esenciales del Municipio: el territorio, la población y el-gobierno.

La autonomía municipal, es un principio consignado en la Constitución Política de la República de Nicaragua para el ejercicio de la democracia mediante la participación libre y directa del pueblo.

Los municipios son **Personas Jurídicas** de Derecho Público, con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

LEY 261 DE REFORMAS E INCORPORACIONES A LA LEY 40, “LEY DE MUNICIPIOS”

Ley 792, Aprobada el 31 de Mayo del 2012, Publicada en La Gaceta No 109 del 12 de Junio del 2012.

Atribuciones del Concejo Municipal, Discutir y decidir el Plan de Desarrollo Municipal y definir anualmente las metas de desarrollo integral del Municipio, buscando el equilibrio económico, social y ecológico de todas las partes del territorio y de todos los estratos de la población municipal, así como Dictar y aprobar Ordenanzas y Resoluciones municipales, entre otras.

Ley de Carrera Administrativa Municipal, Ley No.502, aprobada el 20 de Octubre del 2004 y publicada en La Gaceta No, 244 del 16 de Diciembre del 2004. Que el desarrollo socioeconómico de los municipios, hace necesario que las instituciones y organizaciones municipales del país posean una administración honesta, moderna, fuerte, eficiente y eficaz que transmita seguridad y confianza a los pobladores, que garantice la estabilidad y continuidad en la prestación de los servicios públicos municipales.

PLAN DE ARBITRIOS DEL MUNICIPIO DE MANAGUA

Decreto No. 10-91 del 05 de febrero 1991 y publicado en La Gaceta No. 30 de 12 de Febrero de 1991. Tiene como fin establecer las fuentes de ingresos fundamentales del Municipio de Managua, cuyo patrimonio se compone de sus Bienes Muebles e Inmuebles, de sus créditos, tasas por servicios y aprovechamiento, impuestos, contribuciones especiales, multas, rentas, cánones, subvenciones, empréstitos, transferencia y los demás bienes o activos que le atribuyen las leyes o que por cualquier otro título pueda percibir.

De los impuestos Municipales, las prestaciones en dinero que establece con carácter obligatorio el Municipio de Managua a todas aquellas personas naturales o jurídicas, cuya situación coincida con la que señala el Plan de Arbitrios como hecho generador de obligaciones a favor de la Hacienda Municipal.

Impuestos de Matriculas, Toda persona natural o jurídica que se dedique a la venta de Bienes, Industrias, o Prestaciones de Servicios, sean éstos Profesionales o no, deberán matricularse anualmente en el período comprendido entre el primero de Diciembre y el treinta y uno de Enero.

Tasas por Servicios, Los tramos o espacios de los mercados de la circunscripción de Managua, serán arrendados por la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) y sus Empresas, quienes determinarán la cantidad mensual a pagar en función de la ubicación, tamaño del tramo de venta y los costos de servicios. Se prohíbe arrendamientos de tramos de venta en los mercados y sus alrededores con un plazo mayor de un año. Será únicamente la Alcaldía de Managua, a través de COMMEMA, quien podrá arrendar tramos para ventas, espacios para casetas y cualquier espacio para negocio, en los mercados y sus alrededores. Se prohíbe que cualquier otra persona natural o jurídica arriende tramos o casetas para negocios en los mercados y sus alrededores.

Los alrededores de los mercados serán determinados por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Managua.

LA ORDENANZA 01- 2006

“Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”, Aprobado el 6 de Enero de 2006 y publicado en la Gaceta No. 53 el 15 Marzo de 2006. Que se hace necesario ajustar el marco normativo que regule las relaciones entre las personas naturales o jurídicas y la Administración de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) para garantizar el desarrollo de las actividades económicas en los diferentes mercados del Municipio de Managua.

La Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) tiene dentro de sus objetivos regular las actividades en los mercados municipales de Managua sobre las legalizaciones de los módulos, tramos, espacios o terrenos en los mismos.

**CAPITULO III:
ANÁLISIS DE LA ORDENANZA 01-2006**

VI. CAPITULO III: ANÁLISIS DE LA ORDENANZA 01-2006 “REGLAMENTO DE USUARIOS DE MÓDULOS, TRAMOS, ESPACIOS O TERRENOS DE LOS MERCADOS MUNICIPALES DE MANAGUA (COMMEMA)”.

El Objeto de Estudio de esta investigación es la Ordenanza 01-2006 “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (**Commema**)”. Esta nace de la necesidad de ajustar el marco normativo que regula las relaciones entre las personas naturales o jurídicas y la Administración de La Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema), para garantizar el desarrollo de las actividades económicas en los diferentes mercados del Municipio de Managua. Siendo que el objetivo primordial de Commema, es regular las actividades en los mercados sobre legalizaciones de los módulos, tramos, espacios o terrenos municipales.

OBJETO

El Objeto de la Ordenanza 01-2006, establece las condiciones generales de obligatorio cumplimiento aplicables a todas las personas naturales o jurídicas, que sean **arrendatarios**¹³ de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos en los Mercados Municipales de Managua que están bajo la administración de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA). Asimismo es de obligatorio cumplimiento para los funcionarios que forman parte de COMMEMA.

Órgano Competente para arrendar o dar en Locación, Corresponde a la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA), dar en arriendo o locación los módulos, tramos, espacios o terrenos de la municipalidad de conformidad con el Decreto 706, “Ley Creadora de la Corporación Municipal de Mercados de Managua” y del Decreto 10-91, “Plan de Arbitrios de Managua”. Serán competentes para suscribir estos contratos:

¹³ El contrato de arrendamiento o locación es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y ... <http://es.wikipedia.org/wiki/Arrendatario>

- a) El Gerente General del Mercado Municipal respectivo; o
- b) El Funcionario que en ausencia de éste asuma el mandato administrativo de Gerente General Interino, por delegación expresa.

Legalizaciones; La ordenanza 01-2006, en el considerando II define dentro de sus objetivos que Commema regulara las actividades en los mercados municipales de Managua sobre las **legalizaciones** de los módulos, tramos, espacios o terrenos.

El termino *legalización*¹⁴, se le da al trámite que realiza un comerciante que adquiere una infraestructura de un módulo, tramo, espacio o terreno, el cual compra a otro comerciante y este a su vez le cede los derechos de arriendo de ese modulo, tramo, espacio o terreno, posteriormente debe solicitar ante las autoridades de Commema, el nuevo derecho de arriendo a su nombre, es decir, es un traspaso o cambio de nombre de arrendatario.

En los mercados capitalinos esta actividad de Legalización de módulos, tramos y espacios se ha venido incrementando con el pasar del tiempo, pero con mayor incidencia en el Mercado Oriental, por ser el más grande Nicaragua y de Centroamérica.

El Mantenimiento, Mejoras y Construcciones, son aspectos que también le competen regular a Commema; para ello se debe entender por Mantenimiento, la acción de reparar, mantener o conservar en buen estado el material y las instalaciones de los módulos tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados de Managua, por este concepto no se pagará tributo municipal de conformidad con el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua.

Asimismo se entiende por Mejora lo invertido por el arrendatario o locatario a su costa sobre el módulo, tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados de

¹⁴ La legalización es un acto a través del cual algo que queda por fuera de la ley puede comenzar a ser considerado legal luego de las tramitaciones correspondientes. Desde Definición ABC: <http://www.definicionabc.com/derecho/legalizacion.php#ixzz2mYgYupdr>

Managua para perfeccionarlo o convertirlo en más útil o agradable y por Construcción se entenderá el cambio total del módulo, tramo, espacio o terreno.

El **ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 01-2006** “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (**Commema**)”; es aplicable a todas las personas naturales o jurídicas, que sean arrendatarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos en los Mercados Municipales de Managua que están bajo la Administración de La Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema).

Existe una gran contradicción en cuanto al concepto que la ordenanza 01-2006 pues esta en el contenido de la ordenanza habla únicamente de ARRENDATARIOS, pero en el título de la ordenanza dice literalmente Reglamento de USUARIOS de módulos, tramos, espacios o terrenos de los mercados municipales de Managua, al analizar esta incongruencia podemos apreciar que todos los comerciantes son usuarios de los espacios pues arriendan terrenos municipales.

CLASIFICACIÓN DE COMERCIANTES:

La Ordenanza 01-2006, esta diseñada únicamente para los arrendatarios, pero dentro de los mercados existen otros comerciantes entre los que se encuentran Comerciantes Eventuales¹⁵, Comerciantes Ambulantes y los dueños de Propiedades Privadas que ejercen actividad comercial. En el caso de los primeros (eventuales, son aquellos que no tiene sus espacios cerrados, es decir, con estructura fija), no firman contrato de arriendo, pagan por el uso del piso diariamente y se les extiende su matrícula anual como lo establece el Plan de Arbitrios en su Arto. 3, Impuestos Sobre Ingresos; donde establece que toda persona natural o jurídica que en la circunscripción del Municipio de Managua, habitual o esporádicamente, se dedique a la venta de bienes o a la actividad industrial o profesional, o a la prestación de otros

¹⁵ Diccionario de la Real Academia, define **ambulante** como “Que va de un lugar a otro sin tener asiento fijo. Ú.t.c.s. vendedor ambulante”; así mismo puntualiza que el comercio: “Del lat. *Commercium*. m. Negociación que se hace comprando y vendiendo géneros 18 Ángel Higuerey Gómez, Rolando Adriani Matheus y Loyda Colmenares de Carmona - Cuadernos PROLAM/USP (año 6 - vol. 1 - 2007), p. 9 - 35. o mercancías”;

servicios sean o no profesionales, así mismo en su arto. 9. Del Impuesto de Matricula; establece que toda persona natural o jurídica que se dedique a la venta de bienes, industrias, o prestaciones de servicios, sean estos profesionales o no, deberán matricularse. En el segundo caso, los Comerciantes Ambulantes¹⁶, estos son aquellos que su medio de trabajo son carretones o carretillas (con adaptaciones) que les proporciona mayor espacio para exhibir más productos y diversificar su mercadería, estos comerciantes no pagan ningún impuesto ni a Commema ni a la Municipalidad; también existen los Comerciantes de Propiedades Privadas, estos se caracterizan por que sus casas quedaron absorbidas dentro de algunos mercado, y han optado por ejercer actividad comercial, a diferencia de los comerciantes ambulantes, estos pagan apertura por la actividad comercial y es un pago único y por la actividad comercial pagan una cuota mensual. Estas clasificaciones de comerciantes no están comprendidas en la Ordenanza 01-2006, por lo que Commema se auxilia de otras leyes para dar respuesta, entre ellos el Plan de Arbitrios en el Arto. 3, Impuestos Sobre Ingresos; donde establece que toda persona natural o jurídica que en la circunscripción de del Municipio de Managua, habitual o esporádicamente, se dedique a la venta de bienes o a la actividad industrial o profesional.

ACTIVIDADES COMERCIALES¹⁷

La Ordenanza 01-2006 ni el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua, sugiere que actividades comerciales se ejercerán dentro de los mercados o cuales estarán restringidas y como serán reguladas. Al no estar contenidas en estas normas jurídicas, y dado que en los mercados se ejercen actividades comerciales como: tragamonedas, rifas, carga y descarga (Tasas por Aprovechamiento, TPA), derechos

¹⁶ por otra parte la RAE conceptualiza **eventual** como: “Dícese del trabajador que no pertenece a la plantilla de una empresa y presta sus servicios de manera provisional”.

¹⁷ la actividad comercial en los términos expresados por la ley, se corresponde con la comercialización, entendida ésta como el proceso cuyo objetivo es hacer llegar los bienes desde el productor al consumidor. la comercialización involucra actividades como compra-venta al por mayor y al por menor, publicidad, pruebas de ventas, información de mercado, transporte, almacenaje y financiamiento, entre otras. <http://www.eumed.net/libros-gratis/2009b/563/Actividad%20comercial.htm>, Consultado: 8-12-2013 7:27 pm

de frente, aunque este no es exactamente una actividad comercial pero es un rubro que actualmente genera ingreso.

En el caso de las tragamonedas Commema para aplicar el cobro de impuesto, lo fundamenta en el Decreto No. 163, del diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y nueve “Aperturas de Expendios de Bebidas Alcohólicas”, así también en un Acta de acuerdos que se firmara en el Despacho de la Alcaldesa en abril del año 2009 con los representantes de los dueños de tragamonedas, bares, restaurantes y comiderías y la Policía Nacional, la que refiere en el numeral 7 especifica que “los negocios de esa naturaleza que operan legalmente continuaran sin ninguna alteración del permiso que poseen, en el numeral 8 “Commema no autorizará ningún arriendo más para cualquier tipo de negocios que expendan bebidas alcohólicas y tragamonedas”, pero en algunos mercados hay constante aperturas de locales con la actividad comercial de tragamonedas. En esta misma acta se dejó estipulado el retiro de los mercados de tragamonedas infantiles, sin embargo, en algunos mercados aun continúan.

Commema se ve imposibilitado ante el crecimiento de esta actividad comercial, por carecer de competencia. En el año 2011, Gaceta No. 124, se promulga la Ley 766 “Ley Especial para el Control y Regulación de Casinos y Salas de Juegos”, la ley refiere que estas actividades serán permitidas en el país para mejorar el entorno económico, promover la industria e infraestructura turística, pero no especifica nada en cuanto a las aperturas de estos establecimientos en los mercados y es sumamente importante por ser estos sectores vulnerables y de riesgos.

Otras de las actividades que imposibilita a Commema la aplicación de la Ordenanza 01-2006, es la de carga y descargue de mercadería (Tasas por Aprovechamiento, TPA), generalmente los proveedores de vegetales, frutas, gaseosa, granos básicos, entre otros, lo hacen a través de camiones en el caso de los productos perecederos (vegetales y frutas) en su mayoría llegan en la madrugada a los mercados a vender su producto al por mayor, es decir, venden toda la carga del producto que contenga

el camión, con esta actividad de descargue se obstaculizan las vías públicas por varias horas y los comerciantes no quieren pagar por la utilización de las calles, igualmente los que introducen gaseosas, granos básicos pues el descargue lo realizan en el día y los camiones y furgones obstruyen las vías de acceso al mercado, tornándose incomodo porque algunos de estos comerciantes no quieren pagar el impuesto por ejercer esta actividad, alegando que la ordenanza 01-2006 no lo contempla, por lo que Commema, lo fundamenta en el Plan de Arbitrios Decreto 10-91, Capitulo II, Tasas Por Aprovechamiento, en su arto. 36 el cual establece que *“Para poder ocupar aceras, calles, avenidas o cualquier espacio en las vías públicas o terrenos municipales con puestos de comida, mesas, casetas o cualquier otro fin comercial”*, pero aun con la aplicación de este artículo no todos lo pagan. En algunos mercados de Managua que cuentan con infraestructura de parqueos o con agujas perimetrales, los comerciantes pagan el impuesto.

VACÍOS LEGALES DE LA ORDENANZA (GENERALES)

En el Considerando:

Aparece la palabra legalizaciones¹⁸ de módulos, tramos, espacios o terrenos de los mercados y en el contenido es una simple autorización de uso de espacio que no llegar a hacer un documento legal que le Derecho más allá del uso del espacio debido a que no se inscribe en ningún registro. Por efectos de uso popular se recomienda utilizar la palabra autorización y no legalización, pues los comerciantes lo entienden que es propiedad de ellos.

CAPÍTULO I

DE LAS PARTES

Habla de Arrendamiento o Locación

Consideramos que se debe eliminar la palabra locación en toda la ordenanza ya que ambos conceptos arriendo o locación es lo mismo, se entiende por locación el lugar sobre el cual se aplica un alquiler que se establece entre dos o más partes. Así, por

¹⁸ Acto administrativo, mediante el cual la autoridad competente acredita la autenticidad de un documento o de una firma, atribuyéndole efectos legales, Fuente: <http://es.thefreedictionary.com/legalizaci%C3%B3n>, consultado el día 03/12/2013 a las 7:06 pm

ejemplo hablamos de locación cuando hablamos del departamento, de la casa, del negocio o del terreno que será cedido por su dueño a un alquilante o locatario que podrá establecerse en él por el tiempo que se determine de común acuerdo. Debido a este permiso que la persona o la empresa reciba para establecerse en ese lugar se deberá pagar un alquiler que variará obviamente según el tipo de inmueble y de las condiciones de cada contrato de arrendamiento o locación.

AUSENCIA DE CONCEPTOS BÁSICOS:

Algunos conceptos básicos que se manejan en la realidad y en todos los mercados:

	Conceptos
Ampliación horizontal	Infraestructura que se construye en módulo, tramos, espacios o terrenos de la Municipalidad sean estos laterales, de frente o fondo.
Ampliación vertical	Infraestructura que se construye sobre las medidas del módulo, tramo, espacio o terreno ya arrendado.
Canon	Pago que se estipula al entregar un módulo, tramo, espacio o terreno en arriendo.
Autorización ¹⁹ de uso de espacio	Se trata de cambios de arrendatarios (traspaso).
Carga y Descargue (Tasas por Aprovechamiento, TPA)	Consiste en la acción que realizan los productores o mayoristas que descargan mercadería en la vía pública.
Comerciante Ambulante	Es la persona que se dedica a vender de un lugar a otro sin tener módulo, tramo, espacio o terreno fijo.

¹⁹ En el campo del derecho, la autorización es un acto realizado por una autoridad, a través del cual se permite a un sujeto una cierta actuación que, en otro caso, estaría prohibida Lee todo en: Definición de autorización - Qué es, Significado y Concepto <http://definicion.de/autorizacion/#ixzz2mYfMM4dP>

Conceptos

Comerciante Eventual	Es la acción que realiza un comerciante en un sitio fijo pudiendo realizar dicha actividad solo en temporadas específicas y en cualquier sitio del mercado.
Construcción Total	Construcción total de infraestructura de un módulo, tramo, espacio o terreno.
Derecho de frente	Pago por uso del frente de las viviendas para actividad comercial.
Espacio Eventual de Piso	Espacios públicos usados eventualmente para el comercio.
Mejora	Lo invertido por el arrendatario a su costa.
Propiedades Privadas	Son aquellas que han quedado absorbidas por los mercados y que ejercen actividad comercial.

CAPITULO II

REQUISITOS PARA EL ARRIENDO O LOCACION

Encontramos que la ordenanza especifica que en la solicitud se deberá expresar que en caso de muerte a quién le corresponderá continuar con dicho arriendo. El arrendatario en cualquier momento podrá cambiar su beneficiario mediante escritura pública. Pero esto en la realidad no se hace.

Por lo que Commema ha optado por solicitar como parte de los requisitos para el arrendamiento de módulos, tramos, espacios o terrenos carta de renuncia del arrendatario saliente y carta de solicitud de derecho de arriendo del nuevo arrendatario,

Recomendamos también que es sumamente importante, pues con la presencia de ambos interesados a realizar el trámite ante la gerencia de COMMEMA, se evitaría muchas de los casos que llegan hasta la vía judicial.

En cuanto al requisito de Cesión de Derechos Posesorios consideramos es incorrecto usar el término posesorio ya que la figura jurídica es de ARRIENDO.

DE LA CESIÓN DE DERECHOS

En toda la ordenanza 01-2006, los plazos están estipulados como días y esta situación conlleva a incumplimiento reiterado por los comerciantes por lo que es necesario establecerlo como días hábiles.

DE LAS LEGALIZACIONES DE MODULOS, TRAMOS, ESPACIOS O TERRENOS EN LOS MERCADOS MUNICIPALES DE MANAGUA

Existe una tabla donde especifica algunas categorías que se deben tomar en cuenta para el cobro en concepto de legalizaciones de módulo, tramos, espacios o terrenos, aunque no precisa si es de acuerdo a comerciantes, actividad comercial, ubicación, infraestructura, tamaño.

Commema ante esta situación no hace uso de dicha tabla y lo materializa de acuerdo al Plan de Arbitrios arto. 32 “Los tramos o espacios de los mercados de la circunscripción de Managua, serán arrendados por la Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema) y sus empresas, quienes determinaran la cantidad mensual a pagar en función de la ubicación, tamaño del tramo de venta y los costos de servicios”

En este sentido se hace necesario recomendar efectuar un análisis socioeconómico exhaustivo para identificar la existencia de esas categorías y definir los montos a cobrar por arriendo, legalización, mejora y construcción total, con mantenimiento de valor y que sea renovada anualmente, pues esta simple categorización no permite establecer cuotas justas y proporcionales.

Es necesario tomar en cuenta los aspectos siguientes:

- *Tipo de actividad (ropa, calzado, perecederos, ferreteros, etc.)*
- *Arrendatarios, Comerciantes eventual²⁰, Comerciantes ambulantes y también los dueños de propiedad privada.*
- *Volumen de mercadería (importadores, mayorista, minorista y detallistas).*
- *Tamaño*
- *Ubicación*
- *Infraestructura*

DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDO O LOCACION

En la ordenanza 01-2006, los contratos de arriendo no establecen plazo para la firma y renovación de contrato lo que ocasiona que los expedientes no estén del todo actualizados.

Se debe poner un plazo no mayor a los quince días hábiles para su firma y su renovación.

Debe también anexarse en el contrato de arriendo una cláusula que especifique el nombre del beneficiario del titular del contrato de arriendo.

EXPEDIENTE DEL ARRENDATARIO O LOCATARIO

La ordenanza 01-2006, refiere en relación a la custodia de los expedientes que “Las Gerencia Generales de los Mercados de Managua, deberán remitir a COMMEMA Central copia íntegra del expediente de cada uno de los arrendatarios o locatarios, actualizando dicho expediente mensualmente”.

Dado el inmenso numero de comerciantes de los mercados capitalinos, se le hace imposible mantener el archivo, por lo que se sugiere que se mantenga tal y como está en la actualidad, en cada uno de los mercados. Y se debe hacer un esfuerzo para llevarlo digitalizado y actualizado.

²⁰ Eventual, fortuito, esporádico, accidental, ocasional, interino, provisional Antónimos: permanente, fijo

En cuanto a las copia de expediente que podrá obtener el arrendatario a su costa, la ordenanza 01-2006 mandata a un plazo no mayor dos días, sugerimos que sean tres días hábiles.

DEL MANTENIMIENTO, MEJORAS Y CONSTRUCCION

Para efectos de las mejoras y construcciones la ordenanza 01-2006, lo remite a lo establecido en el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua.

Pero en el Plan de Arbitrios no se especifica la vigencia del permiso de mejora o construcción total.

Otro punto importante es que no hay una delimitación geográfica de los mercados.

La ordenanza carece de regulación para otorgar permisos de ampliación horizontal y vertical conceptos que actualmente están de moda en los mercados debido al crecimiento de los comerciantes o diversificación de productos, el espacio arrendado les resulta insuficiente por lo que optan en ampliarse terrestre o aéreamente para mitigar un poco la falta de espacio.

DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO O LOCACION

El Contrato de Arriendo no determina la causa de terminación del contrato por fallecimiento y también los tramos en abandono:

Actualmente COMMEMA resuelve con resoluciones por causa de fallecimiento, y Commema nueva ente tiene la posesión del módulo, tramo, espacio o terreno y este a su vez lo reasigna prevaleciendo el derecho a los familiares, una vez que estos se han puesto de acuerdo, nombran quien hará la función de administrador del módulo, tramo, espacio o terreno de los mercados municipales, en instrumento público con la figura jurídica Declaración Notarial, puesto que la ordenanza 01-2006 no estipula ningún procedimiento para la reasignación de modulo, tramos, espacios o terrenos de arriendo por causa de fallecimiento.

Así mismo no se estipula un procedimiento para la reasignación de tramos que se encuentren en estado de abandono. Se sugiere establecer un plazo prudencial de tres meses para hacer efectivo la rescisión de contrato.

También es importante establecer que si el arrendatario se ausenta del tramo deberá hacerlo previo aviso a la gerencia de Commema.

VII. CONCLUSIONES

Los mercados municipales a nivel mundial constituyen una de las formulas mundiales más tradicionales y con más arraigo en la comercialización de productos frescos para las comunidades, es lógico pensar que las cosas han cambiado a cómo han cambiado otros sectores en los últimos 20 años, aunque es difícil apreciar cambios cuando se convive todos los días con procesos de evolución.

Si se tuviera que definir mundialmente el mercado municipal las dos palabras serian complicado y competitivo. Desde el punto de vista del cliente se observa un consumidor cada vez más exigente, mejor informado y no dispuesto a incrementar la parte del presupuesto familiar. Un cliente que valora su dinero se convierte en un cliente exigente.

Esto obliga a la administración del sector de los mercados municipales a valorar factores como proximidad, comodidad, rapidez, calidad y precio.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito de aplicación son los comerciantes ARRENDATARIOS de módulos, tramos, espacios o terrenos de los mercados municipales pues el contenido de la ordenanza 01-2006 refiere únicamente arrendatarios no así el titulo de la ordenanza la cual dice textualmente “Reglamento de USUARIOS de módulos, tramos, espacios o terrenos” no garantizando de esta manera ninguna regulación a otras clasificaciones de comerciantes (Eventuales, Ambulantes, y dueños de Propiedades Privadas), Commema no tiene en que leyes, decretos o acuerdos ampararse para aplicar la ordenanza, dejando de percibir un porcentaje considerado en concepto de impuesto en el caso de los comerciante ambulantes.

Algunos aspectos a considerar que afectan también el ámbito de aplicación.

- Los mercados de Managua crecen de una manera desigual, culturalmente la población confluye a un solo mercado dejando los demás como complementos.

- La infraestructura de los mercados de Managua es obsoleta y deficiente lo que provoca en algunos mercados el abandono de tramos y los comerciantes buscan la manera de ubicarse en las áreas aledañas a las entradas al mercado.
- Falta de ordenamiento en el uso de las aceras, andenes y calles para exhibir los productos, muchos de los comerciantes exhiben sus productos y mercaderías fuera de sus tramos y dejan el espacio del tramo como bodega, o bien realizan parrillas aéreas que las colocan colgantes y la mercadería obstruye el paso de los compradores potenciales.
- Los compradores pasan por muchas incomodidades para poder acceder a los productos. No hay parqueos accesibles y seguros para la comodidad del ciudadano.

CLASIFICACIÓN DE COMERCIANTES:

Al existir contradicción entre el contenido de la Ordenanza el que refiere al término USUARIOS²¹ de módulos, tramos, espacios o terrenos y el contenido se refiere a ARRENDATARIOS²². Esta contradicción deja sin regulación a otras categorías de comerciantes, tales como:

- Comerciantes eventuales
- Comerciantes ambulantes y
- Propietarios de viviendas dentro del mercado con negocios integrados.

Todos los comerciantes son usuarios porque hacen uso del suelo propiedad de la Comuna, aunque la ordenanza 01-2006 en su contenido solo se refiera a Arrendatarios. En este sentido COMMEMA regula solamente a los ARRENDATARIOS que son los “dueños de tramos” con (infraestructura) que ellos han construido y los

²¹ El diccionario de la Real Academia Española (RAE) define el concepto de usuario con simpleza y precisión: un usuario es quien usa ordinariamente algo. El término, que procede del latín *usuarius*, hace mención a la persona que utiliza algún tipo de objeto o que es destinataria de un servicio, ya sea privado o público. Lee todo en: Definición de usuario - Qué es, Significado y Concepto <http://definicion.de/usuario/#ixzz2lQTUplwM>

²² Se cataloga como arrendatario a aquel individuo que toma una determinada cosa o servicio en arrendamiento. Arrendar, por otra parte, significa ceder, hacer una transferencia o asumir el aprovechamiento temporario de algo a cambio del abono de una determinada tarifa. Esto significa, por lo tanto, que arrendar funciona como sinónimo de alquilar, por lo que el arrendatario es el sujeto que toma algo en arrendamiento. Lee todo en: Definición de arrendatario - Qué es, Significado y Concepto <http://definicion.de/arrendatario/#ixzz2lQUScAk0>

arrendatarios que todavía hacen uso de infraestructura propia de Commema pero obsoleta.

Sin embargo el Plan de Arbitrios de Managua (Arto 3 y 4)²³ sirve de auxilio para subsanar el vacío del cobro por el uso de piso en el caso de los comerciantes eventuales, no así en el caso de los ambulantes pues estos comerciantes realizan sus ventas en todo el perímetro del mercado, y circulan por donde hay mayor afluencia de compradores debido a las características muy particulares de su carretones y carretillas que han innovado para trasladarse con mayor facilidad por los pequeños andenes de los mercados, permitiéndoles moverse de un lugar a otro con mucha destreza.

Estos comerciantes quedan totalmente fuera de regulaciones ya que la ordenanza 01-2006 ni el plan de arbitrio contienen esta clasificación. Esto viene a repercutir en la recaudación de impuesto pues los comerciantes ambulantes representan un alto porcentaje de ingresos dejados de percibir para la comuna, también trasciende a los propios comerciantes pues estos al no pagar ningún tipo de impuesto, no obtienen matrícula por actividad comercial que realizan, y no cuentan con respaldo o seguridad jurídica que le brinde la Ordenanza 01-2006.

Finalmente hay comerciantes (dueños de propiedades privadas) que debido al crecimiento vertiginoso de algunos mercado capitalinos, han ido quedando dentro del mismo y con el pasar del tiempo sus dueños optan por abrir negocios, esto crea un problema porque al no estar clasificado dentro de la Ordenanza 01-2006, por no ser estos ni módulo, tramo, espacio o terreno de la municipalidad no se considera objeto de administración de COMMEMA.

²³ Plan de Arbitrios del Municipio de Managua Decreto 10-91, Arto. 3 “Toda persona natural o jurídica que en la circunscripción de Managua, habitual o esporádicamente se dedique a la venta de bienes o a la actividad industrial o profesional, o a la prestación de otros servicios sean o no profesionales, pague mensualmente un impuesto Municipal...” Arto. 4 “El impuesto establecido en el arto. Anterior afecta a todas las actividades realizadas en el Municipio de Managua.....”

ACTIVIDADES COMERCIALES

El crecimiento del mercado permitió la diversificación de los productos ya que los consumidores no solo buscan productos alimenticios, sino que buscan además productos de imagen personal, higiene, ocio, electrodomésticos etc.

Y siendo que la ordenanza 01-2006 ni el Plan de Arbitrios, son específicos en mencionar que actividades comerciales se ejercerán dentro de los mercados y cuales serán restringidas por ser algunas actividades juegos de azar. La apertura de estos negocios en los mercados es inquietante por ser sectores vulnerables, algunas de ellas son (tragamonedas, rifas) carga y descargue Tasas por Aprovechamiento (TPA). Es por ello que algunas actividades comerciales quedan sin regulación ni control alguno.

En el caso de la actividad de tragamonedas, esta no se encuentra regulada en la ordenanza 01-2006, pero Commema se auxilia de un acta de acuerdos que se firmó el 30 de marzo del año 2009 en el despacho de la Vice-Alcaldesa, donde firmaron los dueños de estos negocios y se acordó que se respetaría los negocios ya existentes pero que ya no se iban a aprobar mas aperturas de este tipo de actividad comercial. Posteriormente se aprueba la Ley Especial para el control y regulación de casinos y salas de juegos, Ley 766, la cual en su articulado no contiene ninguna medida para las salas de juegos ubicadas en los mercados. Commema ha venido denegando aperturas de este tipo de establecimientos dando cumplimiento a los acuerdos, pero aun con todo eso no tiene una norma que aplicar y los negocios siguen propagándose.

En el caso de la actividad comercial de carga y descarga de productos, la ordenanza 01-2006, no tiene regulación para dicha actividad por lo que Commema se auxilia con el Plan de Arbitrios en el arto. 36 “el cual establece que *“Para poder ocupar aceras, calles, avenidas o cualquier espacio en las vías públicas o terrenos municipales con puestos de comida, mesas, casetas o cualquier otro fin comercial”*, Commema tiene los recolectores de impuestos llamados (Tasas por

Aprovechamiento, TPA), quienes son los responsables de cobrar lo que genera esta actividad, pero muchas veces se ven imposibilitados pues la ordenanza 01-2006 no contempla ninguna norma a aplicar a quienes se resisten a pagar.

Así también, existe lo que se le llama en los mercados el derecho de frente, este se viene cobrando sin ninguna fundamentación jurídica contenida en la ordenanza 01-2006, ya que dicha Ordenanza en su arto. 7 habla de “Los ajustes de canon de arriendo, impuestos municipales, derechos de frente y otras tasas impositivas...”, pero en el resto de la Ordenanza no especifica que es un derecho de frente, si el cobro será por la medida que este tenga, a quienes se les deberá cobrar, son algunos de los vacíos que presenta este rubro.

VIII. RECOMENDACIONES

Como producto del estudio y análisis de la Ordenanza 01-2006, “Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (Commema)”, se encontró vacíos legales importantes que ameritan que la Municipalidad de Managua, como órgano competente en la materia, plantee Reformas e Incorporaciones que permita ampliar el ámbito de aplicación para que COMMEMA cuente con una herramienta jurídica útil para alcanzar los objetivos propuestos.

Se recomienda realizar un estudio exhaustivo para establecer dentro de la normativa una tabla de pago de tasas de arriendo según la clasificación de comerciantes y actividades comerciales, que garantice la equidad en el pago.

Las siguientes recomendaciones son de acuerdo a los objetivos propuestos en este estudio, mas adelante también hacemos consideraciones generales en otros aspectos que por su alcance son indispensables para mejorar la aplicación de la ordenanza 01-2006 y no podemos dejar de mencionarlos.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es necesario ajustar el marco normativo que regule de manera eficiente, además de los arrendatarios de tramos y módulos, espacios o terrenos, a los **comerciantes eventuales, ambulantes y dueños de vivienda**, y brindarles el mismo tratamiento que se les proporciona a los arrendatarios pues todos son usuarios de los terrenos municipales.

Es necesaria la delimitación de la jurisdicción de COMMEMA y de las delegaciones distritales de la Alcaldía de Managua, para ordenar la cobranza y unificación de tasas.

CLASIFICACIÓN DE COMERCIANTES

La existencia de clasificaciones de comerciantes que no están reguladas en la Ordenanza obliga a incorporar en la propuesta de reformas algunas categorías como:

- Comerciantes ambulantes,
- Comerciantes eventuales y
- Dueños de vivienda

Por otro lado se debe realizar un estudio socioeconómico para clasificar a los diferentes comerciantes según las actividades comerciales, volumen de ventas (mayoristas, minoristas, detallista), ubicación y tipo de infraestructura, tamaño, entre otros.

ACTIVIDADES COMERCIALES

Existen actividades comerciales que carecen de regulación:

- Actividad de carga y descargue Tasas por Aprovechamiento (TPA) que genera ingresos en los mercados aun siendo inexistente en la Ordenanza 01-2006.
- Los juegos al azar como tragamonedas y rifas aunque son arrendatarios de módulos, tramos y espacios no se encuentran integrados en la ordenanza 01-2006.
- Derechos de frente, aunque esta no sea una actividad comercial, pero en la actualidad se efectúa el cobro por este concepto.

OTRAS CONSIDERACIONES

- Se recomienda cambiar la palabra Legalización por Autorización de Uso de Piso y cuando se trate de comerciantes eventuales que se le llame Autorización Eventual de piso.
- Se recomienda eliminar la palabra locación pues es lo mismo que decir arrendamiento, esta repetitivo.

- Se recomienda también agregar conceptos básicos como: Ampliación Horizontal, Ampliación Vertical, Arriendo, Autorización de uso de piso, Autorización Eventual de piso, Carga y Descargue (Tasas por Aprovechamiento, TPA), Comerciante Ambulante, Comerciante Eventual, Construcción Total, Derecho de frente, Espacio Eventual de piso, Mejora, Propiedad Privada, entre otros.
- Se recomienda en los requisitos de arriendo, incluir la renuncia del comerciante saliente y la solicitud del nuevo arrendatario, además de solicitar la presencia de ambos comerciantes ante la Administración de Commema, para el trámite de cambio de arrendatario, así mismo la Cesión de Derechos Posesorios cambiarla por Cesión de Derechos de Arriendo.
- Se recomienda estipular los días como hábiles.
- Se recomienda en cuanto a las Legalizaciones, hacer una tabla actualizada y acorde a las características propias de cada mercado que ayude a determinar el cobro que se realiza en concepto de Legalizaciones, que sea con mantenimiento de valor y renovación cada año.
- Se recomienda en relación a los contratos de arriendo, establecer plazos para la firma y renovación de los mismos, en un tiempo prudencial de no mayor de 15 días hábiles.
- Se recomienda que los archivos se continúen custodiando en cada mercado como hasta ahora se ha venido haciendo.
- Se recomienda agregar una cláusula en el contrato de arriendo, donde el comerciante establezca un beneficiario en caso de fallecimiento.
- En cuanto a las copias que tiene derecho el arrendatario, se recomienda que sea un plazo no mayor a tres días hábiles.
- En relación a las mejoras y construcciones, se recomienda, especificar plazo de vigencia del permiso de mejorar, e incorporar las ampliaciones horizontales y verticales.
- Se recomienda delimitar el área geográfica de los mercados.
- En el procedimiento para la terminación del contrato por causa de muerte y por abandono, se recomienda hacer la rescisión de contrato y que los módulos,

tramos, espacios o terrenos pasen a posesión de Commema y que sea esta instancia quien determine la asignación de los mismos.

- En el caso de tramos en abandono se recomienda otorgar un plazo no mayor a los tres meses y si se ausenta del tramo, deberá notificarlo de previo y por escrito a la gerencia de Commema.
- Se recomienda incluir en la Ordenanza aspecto de sanidad e higiene en los alimentos para el uso correcto de los cuartos fríos (frigoríficos) que el gobierno esta introduciendo en los mercados en coordinación con otras instituciones.

IX. PROPUESTA DE REFORMAS E INCORPORACIÓN

Ordenanza 001-2006 “Reglamento de usuarios de módulos, tramos, espacios o terrenos de los mercados municipales de Managua-COMMEMA”EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE MANAGUA

CONSIDERANDO

I

Que Los mercados municipales constituyen un servicio público profundamente arraigado en la cultura de los Managuas y la evolución de otras formas de distribución comercial ha tomado importancia en el abastecimiento de la población, los mercados mantienen una relevante función como referentes del comercio tradicional de alimentos frescos y de la vida social de los barrios, que los hace merecedores de la mayor atención desde la administración municipal.

II

Que se hace necesario ajustar el marco normativo que regula las relaciones entre las personas naturales o jurídicas y la Administración de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) para garantizar el desarrollo de las actividades económicas en los diferentes mercados del Municipio de Managua.

II

Que la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) tiene dentro de sus objetivos regular las actividades en los mercados municipales de Managua sobre las autorizaciones de uso de piso de los módulos, tramos, espacios o terrenos en los mismos.

POR TANTO

Este Concejo Municipal en uso de sus facultades que le confiere el Numeral 5) del Arto. 7 y el Numeral 4) del Arto. 28 de la Ley de Municipios, sus Reformas e

Incorporaciones, contenidas en las Leyes No. 40 y 261 publicadas en La Gaceta, Diario Oficial No. 162 del 26 de Agosto de 1997, ha aprobado el siguiente:

REFORMAS E INCORPORACIONES AL “REGLAMENTO DE USUARIOS DE MÓDULOS, TRAMOS, ESPACIOS O TERRENOS DE LOS MERCADOS MUNICIPALES DE MANAGUA (COMMEMA)

CAPITULO I DEL OBJETO Y DE LOS ARRENDATARIOS

Arto. 1 OBJETO

Es objeto de la presente Ordenanza establecer las condiciones generales de obligatorio cumplimiento aplicables a todas las personas naturales o jurídicas, que sean **ARRENDATARIOS y/o USUARIOS** de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos en los Mercados Municipales de Managua que están bajo la administración de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA). Asimismo es de obligatorio cumplimiento para los funcionarios que forman parte de COMMEMA.

Arto. 2 DE LAS PARTES

Para los efectos del presente Reglamento y su aplicación, se entenderá por:

- a) Ampliación vertical: Infraestructura que se construye sobre las medidas del módulo, tramo, espacio o terreno ya arrendado.
- b) Ampliación horizontal: Infraestructura que se construye en módulo, tramos, espacios o terrenos de la Municipalidad sean estos laterales, de frente o fondo.
- c) Arrendamiento: Es el contrato mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente la una a conceder el uso o el goce de un bien o de una cosa que le pertenece a la otra, mediando un precio pactado y cierto por un plazo determinado.
- d) Arrendador: Es el que da el bien o la cosa en arrendamiento.
- e) Arrendatario: Es el que recibe el bien o la cosa dada en arrendamiento.

- f) Contrato de Arrendamiento de COMMEMA: Es aquél suscrito entre la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) y una persona natural o jurídica para que esta utilice en carácter de Arrendador un Módulo, Tramo, Espacio o Terreno en las instalaciones de los Mercados Municipales de Managua, para ejercer una actividad comercial o para la prestación de un servicio, por el plazo máximo de doce meses renovables y sujeto a las condiciones generales contenidas en este Reglamento.
- g) Autorización de uso de espacio: se trata de cambios de arrendatarios (traspaso).
- h) Canon: Pago que se estipula al entregar un módulo, tramo, espacio o terreno en arriendo
- i) Carga y Descargue (Tasas por Aprovechamiento, TPA): Consiste en la acción que realizan los productores o mayoristas que descargan mercadería en la vía pública.
- j) Comerciante Ambulante: Es la persona que se dedica a vender de un lugar a otro sin tener módulo, tramo, espacio o terreno fijo.
- k) Comerciante Eventual: Es la acción que realiza un comerciante en un sitio fijo pudiendo realizar dicha actividad solo en temporadas específicas y en cualquier sitio del mercado.
- l) Construcción Total: Construcción total de infraestructura de un módulo, tramo, espacio o terreno.
- m) Derecho de frente: Pago por uso del frente de las viviendas para actividad comercial.
- n) Espacio Eventual de Piso: espacios públicos usados eventualmente en el comercio.
- o) Mejora: Lo invertido por el arrendatario a su costa.
- p) Propiedades Privadas: Son aquellas que han quedado absorbidas por los mercados y que ejercen actividad comercial.

CAPITULO II
DEL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRENDAMIENTO, DE LOS CONTRATOS, DEL EXPEDIENTE DEL ARRENDATARIO/A, DE LAS MEJORAS, DE LAS AMPLIACIONES, DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRIENDO.

Arto. 3

ÓRGANO COMPETENTE PARA ARRENDAR O DAR EN LOCACION

Corresponde a la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA), dar en arriendo los módulos, tramos, espacios o terrenos de su propiedad de conformidad con el Decreto 706, "Ley Creadora de la Corporación Municipal de Mercados de Managua" y del Decreto 10-91, "Plan de Arbitrios de Managua". Serán competentes para suscribir estos contratos:

- a) El Gerente General del Mercado Municipal respectivo; o
- b) El Funcionario que en ausencia de éste asuma el mandato administrativo de Gerente General Interino, por delegación expresa.

Arto. 4

REQUISITOS PARA EL ARRIENDO O LOCACION

La persona natural o jurídica interesada en el arriendo o locación de un módulo, tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados del Municipio de Managua deberá enviar una solicitud por escrito ante el Gerente General del Mercado correspondiente, acompañado de:

- a) Fotocopia de la cédula de identidad;
- b) Fotocopia del RUC, cuando corresponda;
- c) Dos fotos recientes tamaño Carnet;
- d) Cesión de Derechos de arriendo en Escritura Pública, cuando corresponda;
- e) Recibos de pago de aranceles por Autorización, posterior a su aprobación;
- f) Record de Policía;
- g) Carta de solicitud de arriendo

- h) Constancia de solvencia emitida por COMMEMA, cuando corresponda.
- i) Comparecencia de arrendatarios saliente y entrante.

En la solicitud se deberá expresar que en caso de muerte a quién le corresponderá continuar con dicho arriendo El ARRENDATARIO en cualquier momento podrá cambiar su beneficiario mediante escritura pública.

Arto. 5

DE LA CESIÓN DE DERECHOS DE ARRIENDO.

La persona natural o jurídica puede ceder sus derechos sobre el arriendo de un módulo, tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados de Managua, debiendo cumplir con los requisitos en el siguiente orden para su aprobación:

- a) En caso de existir mora ante COMMEMA a la fecha que se pretende realizar la cesión de derechos esta deberá ser solventada en su totalidad para su aprobación.
- b) La cesión de derechos de arriendo debe ser en Escritura Pública, la cual debe contener dirección y número del tramo, módulo, espacio o terreno, asimismo sus medidas, el valor de arriendo y su forma de pago, los recibos donde se conste la cancelación de la mora referida en el literal anterior, cuando corresponda, monto en córdobas de la cesión de derechos de arriendo y cualquier otro dato que facilite su identificación y descripción del mismo.
- c) Una vez cumplido los requisitos anteriores el Gerente General del mercado respectivo, aprobará en el término de cinco días hábiles la solicitud, vencido este plazo sin haber resolución del órgano competente se entenderá aprobada la cesión de derechos.
- d) Aprobada la cesión de derechos de arriendo, el nuevo arrendatario debe efectuar el pago del arancel por Autorización de uso de piso en el respectivo mercado.

e) Cumplido con los literales antes indicados el plazo de los doce meses de arriendo inician a partir de la fecha de aprobación de la cesión de derechos de arriendo, los cuales deben ser renovables.

Arto. 6

AUTORIZACIÓN DE MÓDULOS, TRAMOS, ESPACIOS O TERRENOS EN LOS MERCADOS MUNICIPALES DE MANAGUA

Clasificación de comerciantes	Actividades comerciales	Tipos de comercio por volumen de mercadería.	Montos
a) Arrendatarios	a) Calzado y Vestuario	a) Importadores	
b) Eventuales	b) Perecederos	b) Mayoristas	
c) Ambulantes	c) Abarrotes	c) Minoristas	
d) Mixto /vivienda/comercio	d) Material de construcción.	d) Detallistas	
	e) Bisuterías		
	f) Truchas		
	g) Piñatas y caramelos		

Arto. 7

DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDO

Los contratos de arriendo que como Arrendador celebre el Gerente General del respectivo mercado, con las personas naturales o jurídicas estarán sujetos a las siguientes cláusulas generales:

a) Los contratos de arriendo tendrán una duración máxima de doce meses. Debe suscribirse su firma y renovación en un plazo de 15 días hábiles después de la fecha de vencimiento, previo cumplimiento con lo estipulado en el Arto. 10 del presente Reglamento y sin costo alguno.

b) Commema podrá cerrar módulos, tramo, espacio o terreno de los Mercados Municipales cuando el arrendatario incurra en mora con sus obligaciones, siempre y cuando haya recibido un mínimo de tres avisos de cobro con un intervalo entre cada uno de ellos de al menos quince días.

c) Los ajustes por canon de arriendo, impuestos municipales, derechos de frente y otras tasas impositivas, estas serán ajustadas a personas naturales o jurídicas de manera proporcional de acuerdo al Arto 6.

d) El contrato debe contener una cláusula que estipule el nombre del beneficiario en caso de fallecimiento.

d) Créanse las Comisiones de Arriendo en cada uno de los Mercados, conformadas por un representante de las Asociaciones existentes, el Gerente General, el Vice-Gerente o Jefe de la zona respectiva. Estas comisiones tendrán voz y voto en las resoluciones administrativas referente a los conflictos surgidos entre COMMEMA y usuarios de módulos, tramos o espacios de los Mercados de Managua.

Arto. 8

EXPEDIENTE DEL ARRENDATARIO

El Gerente General de cada mercado llevará un expediente de cada ARRENDATARIO que se le conceda un arriendo el que estará integrado por los documentos, actuaciones, resoluciones que se vayan incorporando de manera cronológica y sus hojas serán debidamente numeradas o foliadas, también podrá llevarse por cualquier medio de registro electrónico o de cualquier naturaleza que permita conservar la información. La custodia de los documentos corresponderá a al Gerente General de cada mercado.

Toda persona natural o jurídica podrá obtener a su costa copia de los folios que conforman el expediente, quien solicitará por escrito al órgano competente y este atenderá en un plazo no mayor de tres días hábiles.

Arto. 9

DEL MANTENIMIENTO, MEJORAS, AMPLIACION VERTICAL, AMPLIACION HORIZONTAL Y CONSTRUCCION TOTAL.

Para efectos del presente reglamento se entiende por Mantenimiento, la acción de reparar, mantener o conservar en buen estado el material y las instalaciones de los módulos tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados de Managua, por este concepto no se pagará tributo municipal de conformidad con el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua.

Asimismo se entiende por Mejora, lo invertido por el ARRENDATARIO a su costa sobre el módulo, tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados de Managua para perfeccionarlo o convertirlo en más útil o agradable y por Construcción se entenderá el cambio total del módulo, tramo, espacio o terreno; por ampliación horizontal se entenderá la extensión de la construcción hacia espacios laterales, de fondo o de frente que son de uso público, asimismo la ampliación vertical se entiende por la construcción aérea sobre las medidas del espacio arrendado. Estas situaciones se regirán por las siguientes normas:

a) El ARRENDATARIO deberá solicitar por escrito y previo a la realización de las mejoras que implican embellecimiento o cualquier trabajo del sistema eléctrico o construcción del módulo, tramos, espacio o terreno arrendado, ante la Gerencia General del mercado respectivo, además deberá adjuntar plano de la obra a realizar con sus respectivas mediciones y el permiso de los bomberos cuando es material metálico y realizará trabajos de soldadura.

b) Una vez recibida la solicitud por el Gerente General del mercado respectivo tiene un término de cinco días hábiles para pronunciarse al respecto, de no pronunciarse se entenderá que la solicitud fue aprobada de forma positiva. La vigencia del permiso es de tres meses a partir de su aprobación.

c) Las mejoras o construcciones que el ARRENDATARIO realice en el módulo, tramo, espacio o terreno dado en arriendo correrán totalmente por su cuenta, las que podrán ser removidas por el arrendatario.

d) En el caso de que las mejoras o construcciones no pudieran removerse y el arrendatario no desee continuar arrendándolo, se entiende que dichas mejoras son propiedad de COMMEMA.

El pago de los tributos municipales y permiso por la realización de mejoras o construcciones se atenderá de acuerdo a lo establecido en el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua.

CAPÍTULO III

Transmisión del Derecho de arriendo.

Sección I

De las transmisiones en general

Artículo 10.-

- a) Los ARRENDATARIOS de módulos, tramos, espacios o terrenos en los mercados podrán transmitir éstos, por actos entre vivos o por causa de fallecimiento de la persona titular del contrato.
- b) No se podrá efectuar transmisión de los derechos de arriendo, sin obtener previamente la oportuna autorización de COMMEMA, sujeto a lo dispuesto en la presente Ordenanza y previo pago de las tasas correspondientes.
- c) Las personas que accedan a los derechos de arriendo por transmisión deberán reunir los mismos requisitos previstos para las personas titulares en la presente ordenanza.
- d) Obtenida la autorización al nuevo arrendatario/a se subrogará en todos los derechos y obligaciones del anterior arrendatario/a.
- e) La actividad comercial a que se dedique será la misma que tenía el arrendatario cedente, pues la cesión no conlleva ni autoriza cambio de la

actividad que tenga asignado, salvo que COMMEMA autorice expresamente el cambio de actividad, previos los trámites legalmente establecidos.

Salvo las actividades comerciales que por su naturaleza, no puedan continuar propagándose.

Sección II

Transmisiones inter vivos

Artículo 11.-

- a) Las personas titulares de los módulos, tramos, espacios o terrenos, podrán solicitar de COMMEMA la autorización de uso de piso para transmitir los derechos de arriendo por actos “inter vivos” con identificación del arrendatario/a propuesto y precio convenido entre cedente y cesionario.
- b) Para otorgar la autorización de uso de piso de transmisión “inter vivos” será preciso reunir las condiciones y cumplir los requisitos tanto generales como particulares necesarios para ser Arrendatario y/o Usuario.
- c) COMMEMA podrá:
 - Denegar la autorización si no concurren las condiciones necesarias.
 - Conceder la autorización cobrando las tasas establecidas al efecto en la correspondiente Ordenanza.

Sección III

Transmisiones mortis causa.

Artículo 12-

En caso de fallecimiento del arrendatario/a, los derechos de arriendo se transmitirán a favor de quien pruebe ser el beneficiario, mediante escritura pública de Cesión de Derechos de Arriendo o Testamento.

Artículo 13.-

De haberse transmitido mortis causa el puesto pro indiviso a dos o más personas, éstas deberán determinar y comunicar a COMMEMA quién, de entre ellas, ha de suceder en la titularidad del contrato de arriendo. De no hacerlo en un plazo de 15 días hábiles, se dejará sin efecto el contrato y Commema tomara posesión del

mismo, pudiéndolo asignar a quien estime conveniente, previo pago estipulados en la presente Ordenanza.

CAPITULO IV

DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO

Artículo 14.-

El Contrato de arriendo terminará por las siguientes causas:

- a) Fallecimiento del arrendatario/a.
- b) Cuando se imponga como sanción por la comisión de infracciones en la forma prevista en la presente Ordenanza.
- c) Por resolución judicial.
- d) Por falta de pago del canon determinado.
- e) Por haberse cumplido el plazo fijado para el arriendo, siempre y cuando se haya notificado por COMMEMA al arrendatario quince días hábiles antes de su vencimiento. Al darse una terminación normal del contrato de arriendo se establece su renovación de acuerdo con lo estipulado en el Arto. 7 de este Reglamento;
- f) Por acuerdo escrito y firmado entre las partes;
- g) Por falta de pago del canon de arriendo cuando hubieren tres cuotas mensuales vencidas y consecutivas y se hayan realizado las notificaciones de los tres requerimientos de pago con un intervalo no menor de quince días hábiles entre cada uno de ellos y en la última notificación se le debe otorgar un plazo de quince días hábiles para solventar el adeudo;
- h) Por el incumplimiento de tres arreglos de pago; por ello, se debe suscribir Convenio de pago en cada una de las notificaciones.
- i) Por reincidencia en el subarriendo del módulo, tramo, espacio o terreno;
- j) Por alteración al orden público que conlleve a la comisión de un delito;
- k) Por reincidencia en el involucramiento en actos delictivos, vandálicos, criminales, consumo o comercialización de drogas, juegos de azar dentro de las instalaciones de COMMEMA, establecidas en el Arto. 18 del Reglamento;

- l) Por haber efectuado cesión de derecho de arriendo sin haber cumplido con los requisitos estipulados en el Arto. 5 de este Reglamento, a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento;
- m) Por reincidencia en el incumplimiento de las normas de higiene, sanitarias y de seguridad establecidas en el Arto. 18 de este Reglamento; y
- n) Por utilizar el módulo, tramo, espacio o terreno para otro uso que no está convenido en el contrato.
- o) Por abandono de módulos, tramos, espacios o terrenos de los mercados municipales por más de tres meses consecutivos.

CAPITULO V

DEL REGIMEN DISCIPLINARIO

Arto. 15

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Son obligaciones del Arrendatario:

- a) Darle al módulo, tramo, espacio o terreno el uso convenido en el contrato. En caso de
- b) cambio del uso debe solicitar por escrito dicho cambio;
- c) Conservar el bien en buen estado;
- d) Pagar cumplidamente el precio del arriendo, así como los otros servicios públicos que le brinde la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) que pudieran ser señalados en el contrato;
- e) Restituir a COMMEMA el módulo, tramo, espacio o terreno, al darse la terminación del contrato acorde con lo establecido en el Arto.18 del presente Reglamento;
- f) Conservar todos los documentos relacionados al Contrato de Arriendo;
- g) Mantener limpio e higiénico el tramo, espacio o terreno que le corresponde; y
- h) Acatar todo lo estipulado en el presente Reglamento;
- i) Avisar a COMMEMA si se ausentara de los módulos, tramos, espacios o terrenos por un tiempo mayor a 15 días.

Arto. 16

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

- a) Realizar proyectos de inversión que mejoren las condiciones de los comerciantes y consumidores que visitan los mercados para mejorar las ventas.
- b) Estimular a los comerciantes que se destacan en el pago de sus obligaciones tributarias municipales y en el presente Reglamento, en coordinación con las Asociaciones de Comerciantes del Mercado respectivo.
- c) Garantizar en coordinación con la Policía Nacional y COMMEMA, los proyectos de seguridad ciudadana para los comerciantes y consumidores.
- d) Garantizar la estabilidad de los comerciantes que están legalmente establecidos en los mercados.
- e) Estimular el respeto mutuo entre los comerciantes, funcionarios y empleados de COMMEMA.
- f) Garantizar las condiciones higiénicas sanitarias dentro de las periferias de los mercados, tales como: recolección de basura, aguas pluviales, aguas negras con las Instituciones correspondientes, en tiempo y forma.
- g) Reparar las calles y brindar el mantenimiento vial.

Arto. 17

PROHIBICIONES A LOS ARRENDATARIOS

Se Prohíbe:

- a) Hacer mejoras en los módulos, tramos, espacios o terrenos sin cumplir con lo establecido en el Arto. 9 del presente Reglamento;
- b) Destinar el bien arrendado a una actividad comercial distinta a la autorizada en el contrato de arriendo;
- c) Realizar en el módulo, tramo, espacio o terreno recibido en arriendo actividades ilícitas o que violenten el ordenamiento jurídico vigente o que contraríen la moral, las buenas costumbre o el orden público;
- d) Tener en el bien recibido en arriendo sustancias o materiales inflamables, pólvora o cualquier otra sustancia semejante para su almacenamiento o

comercialización sin contar con la debida autorización o permiso de la Gerencia General del mercado respectivo, previos los dictámenes favorables de la Policía Nacional y el Cuerpo de Bomberos. En todo caso la autoridad respectiva determinará el lugar adecuado para su almacenamiento y distribución.

- e) Dar en subarriendo el bien recibido en arriendo.
- f) Irrespetar a los funcionarios de COMMEMA y al público en general.
- g) Ingresar a los recintos de los mercados en estado de ebriedad o bajo los efectos de drogas y otras sustancias semejantes;
- h) Involucrarse en riñas, disputas o pleitos que afecten a otros arrendatarios y al público en general.

Los arrendatarios que incumplan con las disposiciones anteriores podrán ser sancionados conforme lo dispuesto en el Arto. 18 de este Reglamento, sin perjuicio de las medidas disciplinarias que pudiera imponerles la Policía Nacional o los órganos jurisdiccionales en su caso.

Arto. 18

DE LAS AMONESTACIONES Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Los arrendatarios o locatarios que incumplan con las disposiciones contenidas en el presente Reglamento serán objeto de las siguientes categorizaciones de amonestaciones o sanciones administrativas por parte de la Gerencia General del mercado respectivo:

- a) Serán sujeta a amonestaciones por escrito y multa por reincidencia por tener tres amonestaciones seguidas las prohibiciones establecidas los numerales a, b y f del Arto. 17 de este Reglamento.
- b) Serán sujetas a multas de C\$1000.00 a C\$ 5,000.00 (UN MIL a CINCO MIL CORDOBAS) los arrendatarios que violen lo dispuesto en los numerales c, d, e, f, g y h del Arto. 17 de este Reglamento.

c) En el caso de una cuarta reincidencia del inciso b) anterior de este mismo artículo se aplicará lo estipulado en el Arto. 14 del presente Reglamento, sin perjuicio de la cancelación del pago por arriendo correspondiente.

Por el incumplimiento del presente reglamento por parte de empleados y funcionarios de COMMEMA en materia de sanciones administrativas se estará a lo dispuesto en los artículos 117 al 122 de la Ley No. 502 “Ley Administrativa Municipal” publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 244 del 16 de Diciembre del 2004.

En caso de reincidencia el Concejo Municipal del Municipio de Managua en pleno, a solicitud de partes o de oficio conocerá y podrá sugerir la destitución del funcionario o empleado reincidente de COMMEMA

CAPITULO VI

DE LAS MEDIDAS SANITARIAS Y DE LA HIGIENE EN GENERAL

Arto. 19

MEDIDAS SANITARIAS

Los arrendatarios o locatarios de módulos, tramos, espacios o terrenos en los Mercados Municipales de Managua, tienen la obligación de mantener o conservar limpios sus espacios, sin acumulación de basura, ni desechos de ningún tipo y deberán evacuar la basura al menos dos veces al día.

La Administración de COMMEMA en coordinación con el MINSA, Bomberos, Asociaciones de Comerciantes y otras Instituciones, impulsarán campañas de fumigación, abatización, control de las ratas con periodicidad.

COMMEMA apoyará al Ministerio de Salud (MINSA) en la implementación de la Ley General de Salud y las diferentes normativas que con carácter obligatorio dicten las autoridades de Salud Pública. Los responsables de Higiene de los diferentes Mercados Municipales de Managua, garantizarán ese apoyo.

Artículo 20.-

CONSERVACION DE LOS ALIMENTOS

Los alimentos congelados se venderán en puestos especialmente equipados con congeladores, procediéndose a su venta en ese estado.

Las cámaras frigoríficas de los mercados se utilizarán para la conservación de los géneros destinados a la venta pública que requieran esta acción para su conservación.

Cada una de las cámaras frigoríficas se destinará a conservar las diferentes clases de mercancías que necesiten departamento especial.

El horario de acceso a las cámaras frigoríficas será el establecido por COMMEMA, previo informe del Gerente del Mercado, quien para su elaboración deberá oír a los comerciantes o a la Asociación.

La tasa por el uso de las cámaras frigoríficas será la que establezca la ordenanza. COMMEMA no contraerá responsabilidad alguna por pérdida, deterioro de mercancías y daños resultantes por causa de fuerza mayor y, en general, por cualquier suceso no imputable a sus funcionarios.

CAPITULO VII

DE LOS RECURSOS AMINISTRATIVOS

Arto 21

DEL RECURSO DE REPOSICION

Toda persona natural o jurídica que sea arrendataria de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA), y que se considere agraviada por los actos y disposiciones de los funcionarios de dicha corporación, podrá interponer el RECURSO DE REPOSICION ante el Director General de COMMEMA, dentro de un plazo de cinco días hábiles más el término de la distancia, contados a partir de la

notificación del acto o resolución que se impugna, para que éste resuelva dentro de un plazo máximo de quince días hábiles.

Vencido el término antes indicado y no habiendo resolución por parte del Director General de COMMEMA se entenderá resuelto dicho recurso a favor del recurrente.

Arto. 22

RECURSOS DE REVISION Y APELACION

En el caso que el agraviado no esté conforme con la resolución del Director General de COMMEMA, podrá interponer el recurso correspondiente establecido en el Arto. 40 de la Ley de Municipios.

CAPITULO VIII

DE LA PARTICIPACIÓN DE LAS ASOCIACIONES

Arto. 23

DE LAS ASOCIACIONES

- a) Las Asociaciones de Comerciantes de los Mercados de Managua podrán intervenir a solicitud de las partes como amigables componedores para buscar solución de conflictos entre una persona natural o jurídica y COMMEMA.
- b) Promover en conjunto con COMMEMA y Otras Instituciones acciones que permitan incrementar las ventas (ferias, eventos, paradas de buses, etc) en los respectivos mercados de Managua. Solicitar información a la Gerencia General del respectivo mercado sobre la persona natural o jurídica que tenga conflicto con COMMEMA.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Arto. 24

SUPLETORIEDAD

En lo no previsto en este Reglamento se aplicará supletoriamente, lo dispuesto en la Ley 40 y 261, Ley de Municipios y su Reglamento; el Decreto N° 706, "Ley Creadora

de la Corporación Municipal de Mercados de Managua” (COMMEMA) y el Decreto No. 10-91, “Plan de Arbitrios del Municipio de Managua”.

Arto. 25

NORMAS TRANSITORIAS

Se otorga un plazo de seis meses para la regularización de todas aquellas cesiones de derechos anteriores a la entrada en vigencia del presente reglamento.

Igual plazo, se establece para que la Comisión de Gobernabilidad elabore y presente propuesta de

Actualización al Decreto Municipal No. 9 publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 142 del 27 de julio de 1989, relacionado a la delimitación física de los Distritos del Municipio de Managua, a fin de determinar el alcance, facultades y atribuciones de éstos.

La Comisión de Servicios Públicos del Concejo Municipal de Managua, a más tardar dentro de tres meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, deberá presentar al pleno del Concejo propuesta de los parámetros para la categorización de los módulos, tramos, espacios o terrenos en los mercados municipales de Managua, previa consulta con funcionarios de COMMEMA y de las Asociaciones de Comerciantes de Managua.

Arto. 26

DEROGACION

El presente Reglamento deroga el Reglamento Interno para los usuarios de Módulos, Tramos, espacios y Terrenos de los Mercados Municipales de Managua y cualquier reglamento anterior.

Arto. 27

DE LA VIGENCIA

El presente Reglamento inicia a regir a partir de su publicación en cualquier medio de comunicación masiva, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

X. BIBLIOGRAFÍA

- <http://manuelgross.bligoo.com/conozca-3-tipos-de-investigacion-descriptiva-exploratoria-y-explicativa> . (s.f.). Recuperado el 18 de 10 de 2013, de <http://manuelgross.bligoo.com/conozca-3-tipos-de-investigacion-descriptiva-exploratoria-y-explicativa> : <http://manuelgross.bligoo.com/conozca-3-tipos-de-investigacion-descriptiva-exploratoria-y-explicativa>
- aprendeenlinea.udea.edu.co/. (s.f.). aprendeenlinea.udea.edu.co/. Recuperado el 19 de 9 de 2013, de aprendeenlinea.udea.edu.co/: http://aprendeenlinea.udea.edu.co/lms/moodle/file.php/233/Documentos/jerarquia_de_las_normas_juridicas.pdf Consulta: 19/9/2013 7:06pm
- Blandón Bautista, M. F. (2012). Tesis: Estructura, Funcionamiento Administrativo y Jurídico que rige al Mercado Oriental del Municipio de Managua, Distrito IV, Periodo 2012. *Tesis*, 7.
- [buenastareas.com](http://www.buenastareas.com/ensayos/Ordenanza--Municipal). (s.f.). [buenastareas.com/ensayos/Ordenanza--Municipal](http://www.buenastareas.com/ensayos/Ordenanza--Municipal). Recuperado el 13 de 9 de 2013, de [buenastareas.com/ensayos/Ordenanza--Municipal](http://www.buenastareas.com/ensayos/Ordenanza--Municipal): <http://www.buenastareas.com/ensayos/Ordenanza--Municipal/296109c4.html>
- [buenastareas.com/ensayos/Concepto-De-Acto-De-Comercio](http://www.buenastareas.com/ensayos/Concepto-De-Acto-De-Comercio). (s.f.). [buenastareas.com](http://www.buenastareas.com). Recuperado el 3 de 11 de 2013, de <http://www.buenastareas.com/ensayos/Concepto-De-Acto-De-Comercio/987512.html>
- Castilla, L. M. (2003). *Reglamento y Acto Administrativo*. Castilla: Edit. Mad, S.L. Segunda Edición, enero 2003, Pág. 225.
- Commema, A. d. (2011). *Manual de Organización y Funciones de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (Commema)*. Managua: Alcaldía de Managua y Commema.
- definicion.de/ordenanza/. (s.f.). definicion.de/ordenanza/. Recuperado el 13 de 9 de 2013, de definicion.de/ordenanza/: <http://definicion.de/ordenanza/>, Consulta: 13-9-13 8.16 pm
- [derechoconstitucional.es](http://www.derechoconstitucional.es). (s.f.). [derechoconstitucional.es](http://www.derechoconstitucional.es). Recuperado el 23 de 9 de 2013, de [derechoconstitucional.es](http://www.derechoconstitucional.es): <http://www.derechoconstitucional.es/2012/02/concepto-de-reglamento.html>, Consulta: 23-9-13 9:14 pm

derechovenzolano.wordpress.com. (s.f.). *derechovenzolano.wordpress.com*. Recuperado el 13 de 9 de 2013, de *derechovenzolano.wordpress.com*:

<http://derechovenzolano.wordpress.com/2012/11/06/las-ordenanzas-municipales/>

epositorio.ual.es. (s.f.). *epositorio.ual.es*. Recuperado el 3 de 11 de 2013, de *epositorio.ual.es*:

<http://repositorio.ual.es/jspui/bitstream/.pdf> consultado 3 noviembre 2013 hora 9:20 pm

García Palacios, O. (2011). *Curso de Derecho Constitucional*. INEJ, Pag. 112-113.

<http://prof.usb.ve/miguelm/proyectotesis.html> . (s.f.). Recuperado el 18 de 10 de 2013, de

<http://prof.usb.ve/miguelm/proyectotesis.html>

iidpc.org/pdf/doctrinar6EscobarFornos. (s.f.). *iidpc.org/pdf/doctrinar6EscobarFornos*. Recuperado el 23 de 9 de 2013, de *iidpc.org/pdf/doctrinar6EscobarFornos*:

<http://www.iidpc.org/pdf/doctrinar6EscobarFornos.pdf> 9: 15 pm 23/9/2013

Inifom, M. M. (Reimpresion Jul, 2003). *Manuales Elementales de Servicios Municipales*. Managua, Nicaragua 2001, Pag. 13.: Inifom.

Isabel, S. R., Adolfo, V. G., José, B. A., & Gabriel, Á. A. (1999). *Tratado Elemental de Derecho Constitucional Nicaragüense*. Sevilla: Edit. Secretariado de Publicaciones, Universidad de Sevilla, Pág.47 .

iusuniversalis.blogia.com. (s.f.). *iusuniversalis.blogia.com*. Recuperado el 19 de 9 de 2013, de iusuniversalis.blogia.com: <http://iusuniversalis.blogia.com/2011/022402-piramide-de-kelsen.php>. Consulta: 19/9/2013 6: 46 pm

Karlos, N. (2011). *Derecho administrativo* (I edicion ed.). Managua: BITECSA.

Larousse. (2007). *Diccionario Manual de la Lengua Española Vox*. España: Larousse Editorial, S.L.

Managua, C. A. (2011). *Dirección General de Sistemas/ Dirección de Organización y Métodos*. Managua: 2da. Edicion, Commema .

manfut.org/managua/mercados.htm. (s.f.). *manfut.org/managua/mercados.htm*. Recuperado el 5 de 11 de 2013, de manfut.org/managua/mercados.htm:

<http://www.manfut.org/managua/mercados.html>, consultado el 5 de noviembre 2013 a las 6 p,m. (Fuente:27 de Abril de 2005 | El Nuevo Diario Moisés González Silva)

Martha Castrillo, E. L. (2008). *Análisis del Potencial de mercado de chocolate orgánico en los municipios de Matagalpa, León, Estelí y Managua, a partir de la producción de cacao orgánico del municipio de Matiwás en el año 2008*. Managua, Nicaragua: Tesis de Graduación.

monografias.com. (s.f.). *monografias.com*. Recuperado el 16 de 9 de 2013, de monografias.com:
<http://www.monografias.com/trabajos17/derecho-clasificacion> 8:10pm 16-9-13.

Noejovich, H. O. (Agosto de 1993). *La Cuestión Del Comercio Y Los Mercados En La América Precolombina*. . Obtenido de *La Cuestión Del Comercio Y Los Mercados En La América Precolombina*. : Serie Documentos de Trabajo Agosto, 1993

prof.usb.ve/miguelm/proyectotesis.htm. (s.f.). <http://prof.usb.ve/miguelm/proyectotesis.html>.
Recuperado el 18 de 10 de 2013, de <http://prof.usb.ve/miguelm/proyectotesis.html>:
<http://prof.usb.ve/miguelm/proyectotesis.html> Consultado: 18-10-2013 9:25pm

promonegocios.net. (s.f.). *promonegocios.net*. Recuperado el 4 de 9 de 2013, de promonegocios.net:
<http://www.promonegocios.net/mercadotecnia/mercado-definicion-concepto.html>

Ramos, F. J. (2011). *Materiales para el estudio del Derecho Administrativo Económico*. Madrid : Edit. Dickinson.

Roberto Hernández Sampieri, C. F. (2006, 1998,1991). *Metodología de la Investigación*,. México D.F.,: 4ta Edición, Pag. 8 .

wikipedia.org. (s.f.). *wikipedia.org*. Recuperado el 3 de 11 de 2013, de wikipedia.org:
<http://es.wikipedia.org/wiki/Mercado>, consultado 3 noviembre 2013 hora 9pm.

wikipedia.org/wiki/Mercado. (s.f.). Obtenido de [wikipedia.org/wiki/Mercado](http://es.wikipedia.org/wiki/Mercado):
<http://es.wikipedia.org/wiki/Mercado>

XI. ANEXOS

**ALCALDÍA DE MANAGUA
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE MERCADOS DE MANAGUA
COMMEMA
MERCADO MAYOREO**



11.1 ACTA DE COMPROMISO COMERCIANTE EVENTUAL

Nosotros, _____, quien actúa en su calidad de Gerente General del Mercado Mayoreo de la **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE MERCADOS DE MANAGUA (COMMEMA)**, y el (la) señor(a): _____, comerciante, con Cédula de Identidad No. _____, quien comparece en su propio nombre y representación y a quien en lo sucesivo se le denominará como **COMERCIANTE EVENTUAL**, ambos mayores de edad, hemos convenido en celebrar la presente Acta de Compromiso que se registrará al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Que por medio de la presente Acta de Compromiso COMMEMA, autoriza al **COMERCIANTE EVENTUAL** a ejercer la actividad comercial de _____ en el espacio, local o terreno, ubicado en _____,.-, el que mide un área de (_____ mts.) de frente por (_____ mts.) fondo para un área total de (_____ mts²), por un plazo de 6 meses el que comenzara a correr a partir del día _____ de _____ del Año 20____; al _____ de _____ del Año 20____, pudiendo ser renovado esta autorización por un periodo igual, menor o mayor.-

SEGUNDA: Por la autorización de un espacio temporal el comerciante pagara la suma de _____ (C\$ _____), manteniendo un pago mensual de _____ (C\$ _____).-

TERCERA PROHIBICIONES: 1) Ceder el permiso o traspasar el local, espacio o terreno a terceros.-
2) Ampliarse o tomar más espacio del que está autorizado en la presente Acta de Compromiso.-

CUARTO: COMMEMA se reserva el derecho de poder suspender la autorización de comerciante eventual, ya sea por cualquier disposición de orden Administrativa; por incumplimiento de las clausulas de esta Acta de compromiso o violar el Reglamento Interno de Usuario de locales, espacios o terrenos de COMMEMA.-

QUINTA: En mi calidad de Comerciante Eventual acepto las condiciones pactadas en esta Acta de Compromiso y lo establecido en el Reglamento Interno, de no cumplir me comprometo a desocupar el _____, sin necesidad de requerimiento legal.-

Y leído que fue íntegramente la presente Acta de Compromiso la encontramos conforme, aprobamos, ratificamos, firmamos y rubricamos en cada una de sus hojas, en tres tantos de un mismo tenor.- En la ciudad de Managua, a los _____ del mes de _____ del año dos mil _____.-

GERENTE GENERAL:
Mcd.

COMERCIANTE EVENTUAL

Cc: Expediente del Mercado
Comerciante Eventual
Asesoría Legal

11.2 DENEGACIÓN DE MEJORAS

NOTIFICACION UNICA

ARRENDATARIO (A) : _____
TRAMO : _____

Habiendo recibido su solicitud de Mejoras en los tramos 1035 y 1024, recibida en fecha del 12 de Junio del 2013, esta Administración procedió a analizar la documentación y a realizar la debida Inspección In Situ, Resolviendo: **DENEGAR** su solicitud de Mejora por las siguientes razones:

1. No se autoriza abrir en los costados de los tramos, teniendo derecho a tener un único frente para la exhibición de su mercadería.
2. Se prohíbe obstaculizar la pasada peatonal con mercadería, debiendo ocupar para este fin, las medidas legalmente establecidas en su contrato de arriendo.
3. Que en la inspección In Situ se encontró la existencia de conflicto con el arrendatario vecino por la pasada peatonal y el uso arbitrario de estas áreas en los costados obstaculizando la misma, por lo cual se firmo acta de compromiso en fecha del 13 de Junio del 2013.

Todo lo anteriormente expuesto es de conformidad a las normativas legales que rigen a los arrendatarios de tramos, espacios y terrenos propiedad de COMMEMA Ordenanza Municipal número 01-2006.

Managua, del año 2013.

Atentamente.

**Gerente General Nueva COMMEMA
Mercado**

Managua, a las _____ minutos de la _____ del día _____ del mes _____ del año dos mil _____ Nombre Completo: _____ Firma de quien recibe _____ Cedula No. _____ .-

11.3 LEGALIZACIÓN DE TRAMOS

NOTIFICACION UNICA

Dpto. Asesoría Legal

Registrada(o): _____.-

Ocupado por: _____

No. Tramo / Código: _____

ZONA/RUTA: _____

A través de la presente se le requiere para el siguiente día hábil de recibido la presente notificación, en horarios de 8:00 am a 4:00 pm en las oficinas de Gerencia General de COMMEMA Mercado Oriental Departamento Asesoría Legal, ubicada del BDF ciudad jardín 75 mts al lago mano derecha, para dar curso **al PROCESO DE LEGALIZACION** del Modulo, Tramo, Espacio, Terreno que ilegalmente ocupa en este Mercado.

De hacer caso omiso a la presente notificación se deberá dar inicio al proceso que conduce al cumplimiento del Arto. 10 De la terminación del Contrato de arriendo o Locación, Inc. 8) Por haber efectuado cesión de derecho sin haber cumplido con los requisitos estipulados en el Arto. 5 del Reglamento.

Cabe señalar que esta Administración se encuentra actualmente trabajando en el ordenamiento legal de los tramos, **asumiendo como un deber el trasladarle al arrendatario la seguridad jurídica sobre su medio de trabajo.**

Todo lo anteriormente expuesto es de conformidad a las normativas que rigen a los arrendatarios de tramos, espacios y terrenos propiedad de COMMEMA Ordenanza Municipal número 01-2006.-

Asesora Legal
Mercado - (COMMEMA)

Nombre y Apellido del que Recibe: _____

Firma: _____ No. Cédula de Identidad: _____

Fecha: _____ Hora: _____.-

C/c Expediente
Comerciante

11.4 INDICE DE DOCUMENTACION – UBICACION EVENTUAL

COMMEMA MERCADO ORIENTAL

NOMBRE DEL SOLICITANTE: _____

FECHA: _____ ZONA: _____ CODIGO: _____ RUTA: _____

ITEM	DOCUMENTACION	
1	CARTA DE SOLICITUD DE LA UBICACIÓN EVENTUAL ESPECIFICANDO ACTIVIDAD COMERCIAL.	
2	CARTA DE RENUNCIA Y ENTREGA A COMMEMA (COMERCIANTE ANTERIOR, SI LO HUBIERE)	
3	FOTOCOPIA DE CEDULA DE IDENTIDAD DEL SOLICITANTE	
4	DOS FOTOS TAMAÑO CARNET DEL SOLICITANTE	
5	FOTOCOPIA DE LOS TRES ÚLTIMOS RECIBOS DE PAGO O SOLVENCIA DE COMMEMA.	
6	FOTOCOPIA DE MATRICULA ACTUAL.	
	VERIFICACION:	
10	ACTIVIDAD COMERCIAL SOLICITADA:	
11	MEDIDAS ACTUALES: FTE: _____ MT. FDO: _____ MT.	MT ²
13	PAGO POR UBICACIÓN EVENTUAL RECOMENDADO:	

OBSERVACIONES:

ASESORIA LEGAL

11.5 INDICE DE DOCUMENTACION LEGAL PARA LEGALIZACION

COMMEMA MERCADO ORIENTAL

NOMBRE DEL SOLICITANTE: _____

FECHA: _____ ZONA: _____ TRAMO: _____ CODIGO: _____ RUTA: _____

DOCUMENTACION PARA EL TRAMITE DE LEGALIZACION (ARTO. 4 REGLAMENTO DE USUARIOS)

ITEM	DOCUMENTACION	
1	ORIGINAL DE CESIÓN DE DERECHO DE ARRIENDO EN ESCRITURA PÚBLICA (ESPECIFICAR TRAMO).	
2	CARTA DE SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN DEL NUEVO ARRENDATARIO DIRIGIDA AL GERENTE GENERAL, ESPECIFICANDO ACTIVIDAD COMERCIAL.	
3	FOTOCOPIA DE CEDULA DE IDENTIDAD DEL ARRENDATARIO ANTERIOR Y ACTUAL.	
4	DOS FOTOS TAMAÑO CARNET DEL NUEVO ARRENDATARIO.	
5	FOTOCOPIA DE LOS TRES ÚLTIMOS RECIBOS DE PAGO O SOLVENCIA DE COMMEMA.	
6	FOTOCOPIA DE MATRICULA ACTUAL.	
7	CARTA DE RENUNCIA DEL ANTERIOR ARRENDATARIO.	
8	RECIBO DE LEGALIZACION ANTERIOR ARRENDATARIO RECIBO No. _____	
9	SI ES TRASPASO DE PADRE/ MADRE A HIJO (O VICEVERSA): PARTIDA DE NACIMIENTO (ORIGINAL Y COPIA).	
10	SI ES TRASPASO DE ESPOSO(A) A ESPOSA (O): ACTA DE MATRIMONIO ACTUALIZADA (ORIGINAL Y COPIA).	
	VERIFICACION:	
11	ACTIVIDAD COMERCIAL SOLICITADA:	
12	MEDIDAS ACTUALES: FTE: _____ MT. FDO: _____ MT.	MT ²
13	ALTURA ACTUAL:	MT
14	PAGO POR LEGALIZACION RECOMENDADO:	

OBSERVACIONES:

ASESORIA LEGAL

11.6 INDICE DE DOCUMENTACION LEGAL MEJORA Y CONSTRUCCION

COMMEMA MERCADO ORIENTAL

NOMBRE DEL SOLICITANTE: _____

FECHA: _____ ZONA: _____ TRAMO: _____ CODIGO: _____ RUTA: _____

TRAMITE DE MEJORA O CONSTRUCCION TOTAL (ARTO. 9 REGLAMENTO DE USUARIOS)

ITEM	SOLICITUD COMPRENDE:	
1	MEJORAS <input type="text"/> CONSTRUCCION TOTAL <input type="text"/>	
2	AMPLIACION VERTICAL: FTE: _____ MT. FDO: _____ MT.	MT ²
3	AMPLIACION HORIZONTAL:	MT ²
	DOCUMENTACION	
4	CARTA DE SOLICITUD DIRIGIDA A LA GERENCIA GENERAL, DETALLANDO LAS MEJORAS, CONSTRUCCION TOTAL O AMPLIACION.	
5	PLANO DE LA OBRA A REALIZAR CON SUS RESPECTIVAS MEDICIONES.	
6	PERMISO DE LOS BOMBEROS VIGENTE INDICANDO No. TRAMO	
7	FOTOCOPIA DE LOS DOS ÚLTIMOS RECIBOS DE PAGO O SOLVENCIA DE COMMEMA	
8	FOTOCOPIA DE MATRICULA ACTUAL	
9	TENER CONTRATO DE ARRIENDO VIGENTE.	
10	TENER ACTUALIZADO EL EXPEDIENTE (FOTO T/C, COPIA DE CEDULA, COPIA RECIBO DE LEGALIZACIÓN, DATOS DEL COMERCIANTE).	
	VERIFICACION IN SITU:	
11	ACTIVIDAD COMERCIAL :	
12	MEDIDAS ACTUALES: FTE: _____ MT. FDO: _____ MT.	MT ²
13	ALTURA ACTUAL:	MT
14	MEDIDAS AUTORIZADAS TOTALES : FTE: _____ MT. FDO: _____ MT.	MT ²
14	PAGO RECOMENDADO: DETALLE:	

OBSERVACIONES: _____

 ASESORIA LEGAL

11.7 NOTIFICACIÓN DE PAGO

NOTIFICACION UNICA

Managua, ____ de _____, 20__.

Registrada(o): _____.-

Zona / Ruta: _____.-

Sus manos.-

Por medio de la presente, esta Administración de Commema dando cumplimientos a los procedimientos legales que nos rigen como Institución Municipal se le comunica que a partir de esta fecha Usted deberá reanudar su pago mensual a partir de: _____.-

Actividad económica de _____: C\$ _____.-

Derecho de frente: C\$ _____.-

Total: C\$ _____.-

De conformidad al **PLAN DE ARBITRIO DEL MUNICIPIO DE MANAGUA DECRETO NO. 10-91**: que establece "el pago de la actividad económica, que toda persona natural o jurídica ejerce en el Municipio de Managua, en caso contrario quien no cumpla esta obligación tributaria comete el delito de defraudación tributaria, tipificado y penalizado en nuestro Código Penal de la Republica de Nicaragua" y al Decreto 706 "Ley Creadora de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA)", Arto. 32 del Decreto 10-91 "Plan de Arbitrios de Managua, Arto. 40 de la "Ley de Municipios" y sus reformas e incorporaciones, Ley 26.-

**Recaudación
Mercado**

Managua, a las ____ minutos de la ____ del día ____ del mes ____ del año dos mil____
Nombre: _____ Firma: _____ No.Cedula: _____.-

**C/c Comerciante.
Expediente.**

11.8 RENOVACIÓN DE CONTRATO

NOTIFICACION

No.: _____

Managua, ____ de _____, 20__.

Registrada(o): _____.-

No. Tramo: _____.- **Código / Ruta:** _____.-

A través de la presente se le requiere para el siguiente día hábil de recibido la presente notificación en las oficinas de Zona II Galerón de las Artesanías Mercado Oriental en horarios de 8:00 am a 4:00 pm, **PARA RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRIENDO Y LA ACTUALIZACION DEL EXPEDIENTE** que lleva esta Administración del Modulo, Tramo, Espacio, Terreno que Usted arrienda con esta Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA).-

Requerimiento de documentos en Fotocopia:

No.	Documentos:
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

Cabe señalar que esta Administración se encuentra actualmente trabajando en el ordenamiento legal de los tramos, asumiendo como un deber el trasladarle al arrendatario la seguridad jurídica sobre su medio de trabajo de conformidad a las normativas que rigen a los arrendatarios de tramos, espacios y terrenos propiedad de COMMEMA Ordenanza Municipal número 01-2006.-

Recaudación
Mercado

Managua, a las _____ minutos de la _____ del día ____ del mes _____ del año dos mil ____ Firma: _____ Cedula No. _____

C/c Expediente - Arrendatario -

11.9 APERTURA DE ACTIVIDAD

NOTIFICACION UNICA

Managua, ____ de _____, 20__.

Registrada(o): _____.-

Zona / Ruta: _____.-

Sus manos.-

Por medio de la presente, esta Administración de Commema dando cumplimientos a los procedimientos legales que nos rigen como Institución Municipal se le comunica que a partir de esta fecha Usted deberá realizar APERTURA de su Actividad:

Efectuando un pago Mensual por Actividad Económica de: C\$ _____.-

De conformidad al **PLAN DE ARBITRIO DEL MUNICIPIO DE MANAGUA DECRETO NO. 10-91**: que establece “el pago de la actividad económica, que toda persona natural o jurídica ejerce en el Municipio de Managua, en caso contrario quien no cumpla esta obligación tributaria comete el delito de defraudación tributaria, tipificado y penalizado en nuestro Código Penal de la Republica de Nicaragua” y al Decreto 706 “Ley Creadora de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA)”, Arto. 32 del Decreto 10-91 “Plan de Arbitrios de Managua, Arto. 40 de la “Ley de Municipios” y sus reformas e incorporaciones, Ley 26.-

Recaudación
Mercado

Managua, a las ____ minutos de la ____ del día ____ del mes ____ del año dos mil ____
Nombre: _____ Firma: _____ No.Cedula: _____.-

C/c Expediente -
Arrendatario -
Asesoría Legal

11.10 RESCISIÓN DE DERECHO DE ARRIENDO.

NOTIFICACION UNICA

Dpto. Asesoría Legal

Managua, ____ de _____, 2013.

Registrada(o): _____

Zona / Ruta: _____

No. Tramo / Código: _____

Sus manos.-

A través de la presente se le requiere para el siguiente día hábil de recibido la presente notificación, en horarios de 8:00 am a 4:00 pm en las oficinas de Gerencia General de COMMEMA Mercado Oriental **Departamento Asesoría Legal**, ubicada del BDF ciudad jardín 75 mts al lago mano derecha, para que honre su obligación de pago de la mora acumulada mas matriculas anuales que asciende a una cantidad C\$ _____, a continuación detallada _____:

Siendo que esta institución diera el debido cumplimiento al trámite de notificaciones de los tres requerimientos de pago no obteniendo de su parte ningún interés de pago, por lo que su caso se remitió al Dpto. de ASESORIA LEGAL, de no presentarse, sin causa justificada, se procederá con la **RECISION DEL DERECHO DE ARRIENDO**, estableciendo en el Arto. 10 Inc. 3) del Reglamento de Usuarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos de los Mercados Municipales de Managua (COMMEMA) - de la Terminación del Contrato de Arriendo: "Por falta de pago del canon de arriendo cuando hubieren tres cuotas mensuales vencidas y consecutivas y se hayan realizado las notificaciones de los tres requerimientos de pago con un intervalo no menor de quince días entre cada uno de ellos y en la ultima notificación se le debe otorgar un plazo de quince días para solventar el adeudo".-

Todo lo anteriormente expuesto es de conformidad a las normativas que rigen a los arrendatarios de tramos, espacios y terrenos propiedad de COMMEMA Ordenanza Municipal número 01-2006.-

**Asesoría Legal
Mercado**

Managua, a las ____ minutos de la _____ del día ____ del mes _____ del año dos mil ____
Nombre: _____ Firma: _____
No.Cedula: _____.-

C/c Expediente - Arrendatario - Asesoría Legal



CORPORACION MUNICIPAL DE MERCADOS DE MANAGUA

COMMEMA

11.11 MATRICULA ANUAL

NOTIFICACION UNICA

Managua, ___ de _____, 2012.

Comerciante (a): _____

Tramo: _____ : Actividad Comercial: _____

A través de la presente la Gerencia General de este Mercado, requiere se presente a la mayor brevedad ante estas oficinas de COMMEMA con el fin de MATRICULAR EL AÑO 2012.

CONSIDERANDO: Que el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua Decreto No. 10-91 en su Titulo I Capitulo II Del Impuesto de Matriculas, **Arto. 9** – Íntegramente Establece: Toda persona natural o jurídica que se dedique a la venta de bienes, industrias o prestaciones de servicios, sean estos profesionales o no, deberán matricularse anualmente en el periodo comprendido entre el **PRIMERO DE DICIEMBRE Y EL TREINTA Y UNO DE ENERO**. El **Arto. 12** – Para matricular cualquier actividad, negocio o establecimiento es necesario que las personas naturales o jurídicas titulares de los mismos presenten su Solvencia Municipal respectiva.

Así mismo establece en su Titulo VIII De las Multas, **Arto. 58** – Los obligados al pago de Impuestos Municipales matriculas o demás obligaciones incurrirán en mora tan pronto como el crédito sea exigible, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial. El **Arto. 59** – El incumplimiento de las disposiciones del presente Plan de Arbitrios ocasionara multa del 5 % sobre el monto debido por cada mes de rezago en el pago de impuestos o tasas anuales. Cuando el rezago sea mayor de tres meses, la suma debida se elevara en un 10%.

Sin más a que hacer mención, me suscribo no sin antes recordar que con su debida gestión esta Administración evitara incurrirle en el pago por rezago.

**Gerente General
COMMEMA**

Managua, a las _____ minutos de la _____ del día _____ del mes _____ del año dos

mil _____ Recibido: _____ Cedula No. _____

11.12 *CONTRATO DE ARRIENDO*

ORDENANZA N° 01-2006

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE MANAGUA

CONSIDERANDO

I

Que se hace necesario ajustar el marco normativo que regula las relaciones entre las personas naturales o jurídicas y la Administración de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) para garantizar el desarrollo de las actividades económicas en los diferentes mercados del Municipio de Managua.

II

Que la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) tiene dentro de sus objetivos ir regulando las actividades en los mercados municipales de Managua sobre las legalizaciones de los módulos, tramos y espacios en los mismos.

POR TANTO

Este Concejo Municipal en uso de sus facultades que le confiere el Numeral 5) del Arto. 7 y el Numeral 4) del Arto. 28 de la Ley de Municipios, sus Reformas e Incorporaciones, contenidas en las Leyes No. 40 y 261 publicadas en La Gaceta, Diario Oficial No. 162 del 26 de Agosto de 1997, ha aprobado el siguiente:

REGLAMENTO DE USUARIOS DE MÓDULOS, TRAMOS, ESPACIOS O TERRENOS DE LOS

MERCADOS MUNICIPALES DE MANAGUA (COMMEMA)

CAPITULO I

DEL OBJETO Y DE LOS ARRENDATARIOS

Arto. 1 OBJETO

El presente reglamento establece las condiciones generales de obligatorio cumplimiento aplicables a todas las personas naturales o jurídicas, que sean arrendatarios de Módulos, Tramos, Espacios o Terrenos en los Mercados Municipales de Managua que están bajo la administración de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA). Asimismo es de obligatorio cumplimiento para los funcionarios que forman parte de COMMEMA. 2

Arto. 2 DE LAS PARTES

Para los efectos del presente Reglamento y su aplicación, se entenderá por:

- a) **Arrendamiento o Locación:** Es el contrato mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente la una a conceder el uso o el goce de un bien o de una cosa que le pertenece a la otra, mediando un precio pactado y cierto por un plazo determinado.
- b) **Arrendador o Locador:** Es el que da el bien o la cosa en arrendamiento.
- c) **Arrendatario o Locatario:** Es el que recibe el bien o la cosa dada en arrendamiento.

- d) Contrato de Arrendamiento de COMMEMA:** Es aquél suscrito entre la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) y una persona natural o jurídica para que esta utilice en carácter de arrendador o locador un Módulo, Tramo, Espacio o Terreno en las instalaciones de los Mercados Municipales de Managua, para ejercer una actividad comercial o para la prestación de un servicio, por el plazo máximo de doce meses renovables y sujeto a las condiciones generales contenidas en este Reglamento.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRENDAMIENTO O LOCACION DE LOS CONTRATOS, EXPEDIENTE DEL COMERCIANTE O ARRENDATARIO, MEJORAS Y DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRIENDO

Arto. 3 ÓRGANO COMPETENTE PARA ARRENDAR O DAR EN LOCACION

Corresponde a la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA), dar en arriendo o locación los módulos, tramos, espacios o terrenos de su propiedad de conformidad con el Decreto 706, “Ley Creadora de la Corporación Municipal de Mercados de Managua” y del Decreto 10-91, “Plan de Arbitrios de Managua”. Serán competentes para suscribir estos contratos:

- a) El Gerente General del Mercado Municipal respectivo; o
- b) El Funcionario que en ausencia de éste asuma el mandato administrativo de Gerente General Interino, por delegación expresa.

Arto. 4 REQUISITOS PARA EL ARRIENDO O LOCACION

La persona natural o jurídica interesada en el arriendo o locación de un módulo, tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados del Municipio de Managua deberá enviar una solicitud por escrito ante el Gerente General del Mercado correspondiente, acompañando:

- a) Fotocopia de la cédula de identidad;
- b) Fotocopia del RUC, cuando corresponda;
- c) Dos fotos recientes tamaño Carnet;
- d) Cesión de Derechos Posesorios en Escritura Pública, cuando corresponda;
- e) Recibos de pago de aranceles por legalización, posterior a su aprobación;
- f) Record de Policía;
- g) Constancia de solvencia emitida por COMMEMA, cuando corresponda.

En la solicitud se deberá expresar que en caso de muerte a quién le corresponderá continuar con dicho arriendo o locación. El arrendatario o locatario en cualquier momento podrá cambiar su beneficiario mediante escritura pública.

Arto. 5 DE LA CESIÓN DE DERECHOS

La persona natural o jurídica puede ceder sus derechos sobre el arriendo o locación de un módulo, tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados de Managua, debiendo cumplir con los requisitos en el siguiente orden para su aprobación:

- a) En caso de existir mora ante COMMEMA a la fecha que se pretende realizar la cesión de derechos esta deberá ser solventada en su totalidad para su aprobación.
- b) La cesión de derechos debe ser en Escritura Pública, la cual debe contener dirección y número del tramo, módulo, espacio o terreno, asimismo sus medidas, el valor de arriendo y su forma de pago, los recibos donde se conste la cancelación de la mora referida en el literal anterior, cuando corresponda, monto en córdobas de la cesión de derechos y cualquier otro dato que facilite su identificación y descripción del mismo.
- c) Una vez cumplido los requisitos anteriores el Gerente General del mercado respectivo, aprobará en el término de cinco días la solicitud, vencido este plazo sin haber resolución del órgano competente se entenderá aprobada la cesión de derechos.
- d) Aprobada la cesión de derechos, el nuevo arrendatario debe efectuar el pago del arancel por legalización en el respectivo mercado.
- e) Cumplido con los literales antes indicados el plazo de los doce meses de arriendo o locación inician a partir de la fecha de aprobación de la cesión de derechos, los cuales deben ser renovables.

Arto. 6 LEGALIZACIÓN DE MÓDULOS, TRAMOS, ESPACIOS O TERRENOS EN LOS MERCADOS MUNICIPALES DE MANAGUA

Categorías:

Categoría "A", monto a cobrar de C\$ 1.500.00 hasta C\$ 2.500.00

Categoría "B", monto a cobrar de C\$ 750.00 hasta C\$ 1.500.00

Categoría "C", monto a cobrar de C\$ 300.00 hasta C\$ 700.00

Categoría "D", monto a cobrar de C\$ 50.00 hasta C\$ 150.00

Arto. 7 DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDO O LOCACION

Los contratos de arriendo o locación que como arrendador o locador celebre el Gerente General del respectivo mercado, con las personas naturales o jurídicas estarán sujetos a las siguientes cláusulas generales:

- a) Los contratos de arriendo o locación tendrán una duración máxima de doce meses y debe suscribirse su renovación por un período igual, previo cumplimiento con lo estipulado en el Arto. 10 del presente Reglamento y sin costo alguno.
- b) En ningún caso podrá cerrarse un módulo, tramo, espacio o terreno de los Mercados Municipales cuando el arrendatario incurra en mora con sus obligaciones, sin que haya recibido un mínimo de tres avisos de cobro con un intervalo entre cada uno de ellos de al menos quince días.
- c) Los ajustes por canon de arriendo, impuestos municipales, derechos de frente y otras tasas impositivas, estas serán ajustadas a personas naturales o jurídicas de manera proporcional de acuerdo a sus ingresos. Todo comerciante que considere que el ajuste es desproporcionado podrá hacer uso de los recursos establecidos en el presente Reglamento.
- d) Créanse las Comisiones de Arriendo en cada uno de los Mercados, conformadas por un representante de las Asociaciones existentes, el Gerente General, el Vice-Gerente o Jefe de la zona respectiva. Estas comisiones tendrán voz y voto en las resoluciones administrativas referente a los conflictos surgidos entre COMMEMA y usuarios de módulos, tramos o espacios de los Mercados de Managua.

Arto. 8 EXPEDIENTE DEL ARRENDATARIO O LOCATARIO

El Gerente General de cada mercado llevará un expediente de cada arrendatario o locatario que se le conceda un arriendo el que estará integrado por los documentos, actuaciones, resoluciones que se vayan incorporando de manera cronológica y sus hojas serán debidamente numeradas o foliadas, también podrá llevarse por cualquier medio de registro electrónico o de cualquier naturaleza que permita conservar la información. La custodia de los documentos corresponderá a al Gerente General de cada mercado.

Las Gerencia Generales de los Mercados de Managua, deberán remitir a COMMEMA Central copia integra del expediente de cada una de los arrendatarios o locatarios, actualizando dicho expediente mensualmente.

Toda persona natural o jurídica podrá obtener a su costa copia de los folios que conforman el expediente, quien solicitará por escrito al órgano competente y este atenderá en un plazo no mayor de dos días. 5

El expediente estará conformado por:

- 1) Solicitud de arriendo o locación;
- 2) Fotocopia de la cédula de identidad;
- 3) Copia de la escritura pública de la cesión de derechos del módulo, tramo, espacio o terreno, en caso que corresponda
- 4) Copia de los recibos del pago del arriendo;
- 5) Copia de los recibos de pago, correspondiente a la Alcaldía;
- 6) Copia del contrato de arriendo anterior en su caso;
- 7) Record de Policía;
- 8) Copia del contrato de arriendo actual debidamente suscrito por el arrendador y el arrendatario;
- 9) Copia del recibo de pago en concepto de legalización;
- 10) Análisis, en su caso, de las moras en que hubiere incurrido;
- 11) Copia de las notificaciones de los requerimientos de cobro que le hubieren hecho;
- 12) Copia de los arreglos de pago que se hubieren hecho entre COMMEMA y el arrendatario o locatario; y
- 13) Dos fotos recientes tamaño carnet; y
- 14) Cualquier otro documento pertinente.

Arto. 9 DEL MANTENIMIENTO, MEJORAS Y CONSTRUCCION

Para efectos del presente reglamento se entiende por **Mantenimiento**, la acción de reparar, mantener o conservar en buen estado el material y las instalaciones de los módulos tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados de Managua, por este concepto no se pagará tributo municipal de conformidad con el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua.

Asimismo se entiende por **Mejora** lo invertido por el arrendatario o locatario a su costa sobre el módulo, tramo, espacio o terreno ubicado en los mercados de Managua para perfeccionarlo o convertirlo en más útil o agradable y por **Construcción** se entenderá el cambio total del módulo, tramo, espacio o terreno; las dos últimas situaciones se regirán por las siguientes normas:

- a) El arrendatario o locatario deberá solicitar por escrito y previo a la realización de las mejoras o cualquier trabajo del sistema eléctrico o construcción del módulo, tramos, espacio o terreno

arrendado, ante la Gerencia General del mercado respectivo, además deberá adjuntar plano de la obra a realizar con sus respectivas mediciones y el permiso de los bomberos cuando es material metálico y realizará trabajos de soldadura.

- b) Una vez recibida la solicitud por el Gerente General del mercado respectivo tiene un término de cinco días para pronunciarse al respecto, de no pronunciarse se entenderá que la solicitud fue aprobada de forma positiva.
- c) Las mejoras o construcciones que el arrendatario o locatario realice en el módulo, tramo, espacio o terreno dado en arriendo correrán totalmente por su cuenta, las que podrán ser removidas por el arrendatario o locatario.
- d) En el caso de que las mejoras o construcciones no pudieran removerse y el arrendatario no desee continuar arrendándolo, se entiende que dichas mejoras son propiedad de COMMEMA.

El pago de los tributos municipales y permiso por la realización de mejoras o construcciones se atenderá de acuerdo a lo establecido en el Plan de Arbitrios del Municipio de Managua.

Arto. 10 DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO O LOCACION

El Contrato de Arriendo o Locación terminará por las siguientes causas:

- 1) Por haberse cumplido el plazo fijado para el arriendo o locación, siempre y cuando se haya notificado por COMMEMA al arrendatario quince días antes de su vencimiento. Al darse una terminación normal del contrato de arriendo o locación se establece su renovación de acuerdo con lo estipulado en el Arto. 7 de este Reglamento;
- 2) Por acuerdo escrito y firmado entre las partes;
- 3) Por falta de pago del canon de arriendo cuando hubieren tres cuotas mensuales vencidas y consecutivas y se hayan realizado las notificaciones de los tres requerimientos de pago con un intervalo no menor de quince días entre cada uno de ellos y en la última notificación se le debe otorgar un plazo de quince días para solventar el adeudo;
- 4) Por el incumplimiento de tres arreglos de pago; por ello, se debe suscribir Convenio de pago en cada una de las notificaciones.
- 5) Por reincidencia en el subarriendo del módulo, tramo, espacio o terreno;
- 6) Por alteración al orden público que conlleve a la comisión de un delito;
- 7) Por reincidencia en el involucramiento en actos delictivos, vandálicos, criminales, consumo o comercialización de drogas, juegos de azar dentro de las instalaciones de COMMEMA, establecidas en el Arto. 14 del Reglamento;

- 8) Por haber efectuado cesión de derecho sin haber cumplido con los requisitos estipulados en el Arto. 5 de este Reglamento, a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento;
- 9) Por reincidencia en el incumplimiento de las normas de higiene, sanitarias y de seguridad establecidas en el Arto. 14 de este Reglamento; y
- 10) Por utilizar el tramo, espacio o terreno para otro uso que no está convenido en el contrato.

CAPITULO III

DEL REGIMEN DISCIPLINARIO

Arto. 11 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO O LOCATARIO.

Son obligaciones del Arrendatario o Locatario:

- 1.- Darle al módulo, tramo, espacio o terreno el uso convenido en el contrato. En caso de cambio del uso debe solicitar por escrito dicho cambio;
- 2.- Conservar el bien en buen estado;
- 3.- Pagar cumplidamente el precio del arriendo, así como los otros servicios públicos que le brinde la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA) que pudieran ser señalados en el contrato;
- 4.- Restituir el módulo, tramo, espacio o terreno, al darse la terminación del contrato acorde con lo establecido en el Arto. 10 del presente Reglamento;
- 5.- Conservar todos los documentos relacionados al Contrato de Arriendo o Locación;
- 6.- Mantener limpio e higiénico el tramo, espacio o terreno que le corresponde; y
- 7.- Acatar todo lo estipulado en el presente Reglamento;

Arto. 12 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR O LOCADOR

1. Realizar proyectos de inversión que mejoren las condiciones de los comerciantes y consumidores que visitan los mercados para mejorar las ventas.
2. Estimular a los comerciantes que se destacan en el pago de sus obligaciones tributarias municipales y en el presente Reglamento, en coordinación con las Asociaciones de Comerciantes del Mercado respectivo.
3. Garantizar en coordinación con la Policía Nacional y COMMEMA, los proyectos de seguridad ciudadana para los comerciantes y consumidores.
4. Garantizar la estabilidad de los comerciantes que están legalmente establecidos en los mercados.

5. Estimular el respeto mutuo entre los comerciantes, funcionarios y empleados de COMMEMA.
6. Garantizar las condiciones higiénicas sanitarias dentro de las periferias de los mercados, tales como: recolección de basura, aguas pluviales, aguas negras con las Instituciones correspondientes, en tiempo y forma.
7. Reparar las calles y brindar el mantenimiento vial.

Arto. 13 PROHIBICIONES A LOS ARRENDATARIOS O LOCATARIOS

Se Prohíbe:

- 1) Hacer mejoras en los módulos, tramos, espacios o terrenos sin cumplir con lo establecido en el Arto. 9 del presente Reglamento;
- 2) Destinar el bien arrendado a una actividad comercial distinta a la autorizada en el contrato de arriendo;
- 3) Realizar en el módulo, tramo, espacio o terreno recibido en arriendo actividades ilícitas o que violenten el ordenamiento jurídico vigente o que contraríen la moral, las buenas costumbre o el orden público;
- 4) Tener en el bien recibido en arriendo sustancias o materiales inflamables, pólvora o cualquier otra sustancia semejante para su almacenamiento o comercialización sin contar con la debida autorización o permiso de la Gerencia General del mercado respectivo, previos los dictámenes favorables de la Policía Nacional y el Cuerpo de Bomberos. En todo caso la autoridad respectiva determinará el lugar adecuado para su almacenamiento y distribución.
- 5) Dar en subarriendo el bien recibido en arriendo.
- 6) Irrespetar a los funcionarios de COMMEMA y al público en general.
- 7) Ingresar a los recintos de los mercados en estado de ebriedad o bajo los efectos de drogas y otras sustancias semejantes;
- 8) Involucrarse en riñas, disputas o pleitos que afecten a otros arrendatarios y al público en general.

Los arrendatarios o locatarios que incumplan con las disposiciones anteriores podrán ser sancionados conforme lo dispuesto en el arto. 14 de este Reglamento, sin perjuicio de las medidas disciplinarias que pudiera imponerles la Policía Nacional o los órganos jurisdiccionales en su caso.

Arto. 14 DE LAS AMONESTACIONES Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Los arrendatarios o locatarios que incumplan con las disposiciones contenidas en el presente Reglamento serán objeto de las siguientes categorizaciones de amonestaciones o sanciones administrativas por parte de la Gerencia General del mercado respectivo:

- a) Serán sujeta a amonestaciones por escrito y multa por reincidencia por tener tres amonestaciones seguidas las prohibiciones establecidas los numerales 1, 2 y 6 del Arto. 13 de este Reglamento.
- b) Serán sujetas a multas de C\$100 a C\$5,000.00 (CIEN a CINCO MIL CORDOBAS) los arrendatarios que violen lo dispuesto en los numerales 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Arto. 13 de este Reglamento.
- c) En el caso de una cuarta reincidencia del inciso b) anterior de este mismo artículo se aplicará lo estipulado en el Arto. 10 del presente Reglamento, sin perjuicio de la cancelación del pago por arriendo correspondiente.

Por el incumplimiento del presente reglamento por parte de empleados y funcionarios de COMMEMA en materia de sanciones administrativas se estará a lo dispuesto en los artículos 117 al 122 de la Ley No. 502 "Ley Administrativa Municipal" publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 244 del 16 de Diciembre del 2004. En caso de reincidencia el Concejo Municipal del Municipio de Managua en pleno, a solicitud de partes o de oficio conocerá y podrá sugerir la destitución del funcionario o empleado reincidente de COMMEMA

CAPITULO IV

DE LAS MEDIDAS SANITARIAS Y DE LA HIGIENE EN GENERAL

Arto. 15 MEDIDAS SANITARIAS

Los arrendatarios o locatarios de módulos, tramos, espacios o terrenos en los Mercados Municipales de Managua, tienen la obligación de mantener o conservar limpios sus espacios, sin acumulación de basura, ni desechos de ningún tipo y deberán evacuar la basura al menos dos veces al día.

La Administración de COMMEMA en coordinación con el MINSA, Bomberos, Asociaciones de Comerciantes y otras Instituciones, impulsarán campañas de fumigación, abatización, control de las ratas con periodicidad.

COMMEMA apoyará al Ministerio de Salud (MINSA) en la implementación de la Ley General de Salud y las diferentes normativas que con carácter obligatorio dicten las autoridades de Salud Pública. Los responsables de Higiene de los diferentes Mercados Municipales de Managua, garantizarán ese apoyo.

CAPITULO V

DE LOS RECURSOS AMINISTRATIVOS

Arto 16 DEL RECURSO DE REPOSICION

Toda persona natural o jurídica que sea arrendataria de la Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA), y que se considere agraviada por los actos y disposiciones de los funcionarios de dicha corporación, podrá interponer el **RECURSO DE REPOSICION** ante el Director General de COMMEMA, dentro de un plazo de cinco días hábiles más el término de la distancia, contados a partir de la notificación del acto o resolución que se impugna, para que éste resuelva dentro de un plazo máximo de quince días.

Vencido el término antes indicado y no habiendo resolución por parte del Director General de COMMEMA se entenderá resuelto dicho recurso a favor del recurrente.

Arto. 17 RECURSOS DE REVISION Y APELACION

En el caso que el agraviado no esté conforme con la resolución del Director General de COMMEMA, podrá interponer el recurso correspondiente establecido en el Arto. 40 de la Ley de Municipios.

CAPITULO VI

DE LA PARTICIPACIÓN DE LAS ASOCIACIONES

Arto. 18 DE LAS ASOCIACIONES

- 1) Las Asociaciones de Comerciantes de los Mercados de Managua podrán intervenir a solicitud de las partes como amigables componedores para buscar solución de conflictos entre una persona natural o jurídica y COMMEMA.
- 2) Promover en conjunto con COMMEMA y Otras Instituciones acciones que permitan incrementar las ventas (ferias, eventos, paradas de buses, etc) en los respectivos mercados de Managua.
- 3) Solicitar información a la Gerencia General del respectivo mercado sobre la persona natural o jurídica que tenga conflicto con COMMEMA.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Arto. 19 SUPLETORIEDAD

En lo no previsto en este Reglamento se aplicará supletoriamente, lo dispuesto en la Ley 40 y 261, Ley de Municipios y su Reglamento; el Decreto N° 706, "Ley Creadora de la Corporación Municipal de Mercados de Managua" (COMMEMA) y el Decreto No. 10-91, "Plan de Arbitrios del Municipio de Managua".

Arto. 20 NORMAS TRANSITORIAS

Se otorga un plazo de seis meses para la regularización de todas aquellas cesiones de derechos anteriores a la entrada en vigencia del presente reglamento.

Igual plazo, se establece para que la Comisión de Gobernabilidad elabore y presente propuesta de Actualización al Decreto Municipal No. 9 publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 142 del 27 de julio de 1989, relacionado a la delimitación física de los Distritos del Municipio de Managua, a fin de determinar el alcance, facultades y atribuciones de éstos.

La Comisión de Servicios Públicos del Concejo Municipal de Managua, a más tardar dentro de tres meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, deberá presentar al pleno del Concejo propuesta de los parámetros para la categorización de los módulos, tramos, espacios o terrenos en los mercados municipales de Managua, previa consulta con funcionarios de COMMEMA y de las Asociaciones de Comerciantes de Managua.

Arto. 21 DEROGACION

El presente Reglamento deroga el Reglamento Interno para los usuarios de Módulos, Tramos, espacios y Terrenos de los Mercados Municipales de Managua y cualquier reglamento anterior.

Arto. 22 DE LA VIGENCIA

El presente Reglamento inicia a regir a partir de su publicación en cualquier medio de comunicación masiva, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la ciudad Managua, a los seis días del mes de Enero del año dos mil seis.

Ing. José Dionisio Marengo Gutiérrez

Ing. José Enrique Treminio Zeledón

Alcalde de Managua Secretario del Concejo Municipal

cc. archivo