

DECRETO N° 3601  
TEMUCO, 10 SEP 2014

**VISTOS:**

1. La Escritura Pública de fecha 20 de agosto de 2014, suscrita ante el Notario Público de Temuco don Jorge Elías Tadres Hales, entre la Municipalidad de Temuco y don JUAN FERNANDO ESTEBANEZ RODRIGUEZ, mediante el cual se celebra el Contrato de Arrendamiento de inmueble.
2. Las facultades contenidas en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**DECRETO:**

1. Apruébese la Escritura Pública de fecha 20 de agosto de 2014, suscrita ante el Notario Público de Temuco don Jorge Elías Tadres Hales, entre la Municipalidad de Temuco y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez, mediante el cual la Municipalidad arrienda el Edificio Estébanez, ubicado en calle Aldunate N° 51 y 53 y parte del lote número 2, ubicado en calle Aldunate N° 57 de la ciudad de Temuco, para ser destinado a oficinas administrativas del Departamento de Salud.
2. El dominio de las propiedades arrendadas se encuentra inscrito a nombre del arrendador, a fojas 2436 N° 2598, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 1982, fojas 2581 vta. N° 1444, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2007 y fojas 2451. N° 2615, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 1982.

ANOTESE, COMUNIQUESE, Y ARCHIVASE.



JUAN ARANEDA NAVARRO  
SECRETARIO MUNICIPAL

MRA/omp  
Distribución:

- Departamento de Salud
- Juan F. Estébanez Rodríguez
- Administrador Municipal
- Dirección A. Jurídica
- Dirección de Administración y Finanzas
- Of. Partes



MIGUEL BECKER ALVEAR  
ALCALDE



**JORGE ELIAS TADRES HALES**  
NOTARIO PUBLICO  
TEMUCO



**REPERTORIO N° 5695 / 2014**

**CUARTO BIMESTRE DEL AÑO 2014**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**

**-A-**

**JUAN FERNANDO ESTEBANEZ RODRIGUEZ**

&Estebanez.arr/RBF\*\*\*\*\*

**EN TEMUCO**, República de Chile a **veinte** de Agosto del año **dos mil catorce**.- Ante mí, **JORGE ELIAS TADRES HALES**, Abogado, Notario Público de la Agrupación de las Comunas de Temuco, Padre Las Casas, Cunco, Vilcún, Freire y Melipeuco, con oficio en calle Antonio Varas número novecientos setenta y seis, Comparecen, por una parte, la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, Persona Jurídica de Derecho Público, Rol Único Tributario número sesenta y nueve millones ciento noventa mil setecientos guión siete, representada por su Alcalde don **MIGUEL ANGEL BECKER ALVEAR**, Cédula Nacional de Identidad número

ambos con domicilio en calle Arturo Prat número seiscientos

cincuenta de la ciudad de Temuco, en adelante e indistintamente "la arrendataria"; y por la otra don **JUAN FERNANDO ESTEBANEZ RODRIGUEZ**, chileno, comerciante, Cédula Nacional de Identidad número

casado, separado totalmente de bienes domiciliado en calle dos de la comuna y ciudad de Temuco, en adelante e indistintamente "el arrendador"; Todos los comparecientes mayores de edad, quienes me han acreditado su identidad con las cédulas antes exhibidas y exponen: **PRIMERO:** Don **Juan Fernando Estébanez Rodríguez**, declara ser dueño único y exclusivo de la propiedad: **A) EDIFICIO ESTEBANEZ** construido en dos retazos del sitio número tres de la manzana número setenta y cinco del plano de esta ciudad de Temuco, que separadamente deslinda: al Norte, en veinte metros con el lote número uno de don Luis Hernández; Sur, en igual medida con el lote tres; Oriente, en ocho metros con el sitio número siete y Poniente, en igual medida con el resto de la misma propiedad. El otro retazo deslinda: Norte, en cincuenta metros con sitio uno y dos de la misma manzana; sur, en igual medida con el sitio número dos; oriente, con sitio siete de la misma manzana en catorce metros y Poniente, en catorce metros con calle Aldunate. En dicha propiedad se construyó el Edificio Estébanez, que consta de dos departamentos y áreas comunes. Las inscripciones de dominio rolan a fojas dos mil cuatrocientos treinta y seis número dos mil quinientos noventa y ocho en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año mil novecientos ochenta y dos y a fojas dos mil quinientos ochenta y uno vuelta número mil cuatrocientos cuarenta y cuatro en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año dos mil siete. Para efectos del pago del impuesto territorial el inmueble se encuentra enrolado bajo los números cero cero cero once guión cero treinta y dos y cero cero cero once guión cero cero



**JORGE ELIAS TADRES HALES**  
NOTARIO PUBLICO  
TEMUCO

tres, ambos de la ciudad de Temuco. **B)** A su vez, Don Juan Fernando Estébanez Rodríguez, es actualmente arrendatario de la propiedad consistente en parte del lote número dos, en que se dividió el sitio número tres de la manzana número setenta y uno del plano de Temuco y que tiene los siguientes deslindes y dimensiones especiales: Norte, con lote número tres en treinta metros; Sur, con lote número tres en treinta metros; Oriente, con resto del lote número uno, en ocho metros; y Poniente, con calle Aldunate en ocho metros. Esta propiedad se encuentra inscrita a fojas dos mil cuatrocientos cincuenta y uno número dos mil seiscientos quince en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año mil novecientos ochenta y dos. Para efectos del pago del impuesto territorial el inmueble se encuentra enrolado bajo el número cero cero cero once guión cero cero cuatro y se encuentra signada con el número cincuenta y siete de calle Aldunate en Temuco. Arrendó mediante contrato de fecha nueve de Julio de dos mil catorce a la INMOBILIARIA J. A. RODRIGUEZ LTDA. y en dicho contrato se autoriza expresamente a subarrendar la propiedad. **SEGUNDO:** Por el presente acto e instrumento don **JUAN FERNANDO ESTÉBANEZ RODRÍGUEZ** da en arrendamiento a la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, para quien acepta su Alcalde don **MIGUEL ANGEL BECKER ALVEAR**, los inmuebles individualizados en la cláusula anterior. Las propiedades objeto de este Contrato, serán destinadas por la Municipalidad de Temuco, exclusivamente a oficinas administrativas del Departamento de Salud. **TERCERO:** El presente contrato tendrá una duración de dos años renovable a menos que una de las partes exprese por carta certificada y con ciento veinte días de anticipación al vencimiento del período su intención de ponerle término. Se deja constancia que la Municipalidad de Temuco se encuentra haciendo uso del inmueble objeto del presente contrato desde la fecha de inicio del mismo. **CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento por el inmueble referido, será la suma única y total de

ciento veinte Unidades de Fomento mensuales, que se pagarán por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, previa presentación del recibo de pago respectivo. La renta se aumentará cada treinta y seis meses, en diez unidades de fomento por período, con un tope de renta máxima de ciento cincuenta unidades de fomento.- Las rentas se pagarán mediante depósito en Cuenta Corriente número seis seis guión cero siete seis cuatro tres guión cero ocho, del Banco Scotiabank, extendido a nombre del arrendador, avisando a su mail "festebanezr@gmail.com" de este depósito.- Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá señalar otra modalidad de pago, avisando a la Municipalidad con una antelación de a lo menos diez días. **QUINTO:** Serán de cargo de la arrendataria los pagos oportunos por concepto de energía eléctrica, agua potable, gas, etc. obligándose la arrendataria a exhibir al arrendador o a quien lo represente, los recibos correspondientes, cuando así este lo solicite. Los pagos por concepto de impuesto territorial serán de cargo del Arrendador. **SEXTO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a un mes de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, las propiedades arrendadas; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de

**JORGE ELIAS TADRES HALES**  
NOTARIO PUBLICO  
TEMUCO



cargo del arrendatario. Lo arrendado se encuentra en buen estado de conservación, los inmuebles totalmente remozados, recién pintados interior y exteriormente, con los muros sin hoyo, agujeros, clavos ni otros, con sus sistemas de calefacción funcionando y con alfombras nuevas, Luz monofásica independiente cada propiedad, conexión a gas de cañería, lo que es conocido de las partes. Los inmuebles deberán ser restituidos en las mismas condiciones en que se entregaron. Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se protocoliza bajo el número **quinientos cincuenta y dos**, inventario que formará parte integrante del presente contrato. Para mayor constancia existen dos pendrive con fotos y video del estado de entrega de la propiedad, estos quedan uno en poder del arrendador y el otro en poder del arrendatario en un sobre cerrado el cual se abrirá a la restitución del inmueble.- El arrendador no tendrá obligación alguna de hacer arreglos, reparaciones, mantención o mejoras en el inmueble arrendado salvo aquellas que la Ley estipule.- Las mejoras que haga la arrendataria serán por su cuenta y quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas sin que los arrendadores deban pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.-Si el arrendatario hace por su cuenta y costa, modificaciones en los inmuebles, sus instalaciones sanitarias, sistema de luz eléctrica, sistema de aguas lluvias, y cualesquiera otros arreglos y/o transformaciones en la propiedad, o cualquier otra instalación, antes de realizarlas deberá obtener la aprobación escrita de la arrendadora. En caso de que dichas obras cuenten con la aprobación de la arrendadora, queda desde ya autorizado el arrendatario para tramitar ante la Municipalidad de Temuco, Ministerio de Obras Públicas, Servicio de Impuestos Internos, o cualquier otro servicio público o privado, los permisos y autorizaciones que sean necesarios, como

asimismo, queda facultada para requerir de cualquiera persona, servicio o autoridad las informaciones, datos, documentos o certificados necesarios para el estudio, proyección y ejecución de las obras que correspondan. El costo de las obras y el pago de los derechos o impuestos que ellas originen serán de exclusivo cargo del arrendatario. Igualmente queda desde ya autorizado el arrendatario para tramitar ante los organismos pertinentes, los permisos, patentes comerciales, y demás gestiones que requiera para operar el establecimiento comercial y desarrollar su giro en la propiedad objeto del presente contrato. El arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

**SEPTIMO:** El arrendador o el administrador del inmueble arrendado, podrá inspeccionarlo, con un aviso de veinticuatro horas antes de visitar la propiedad, obligándose la arrendataria a dar las facilidades necesarias.

**OCTAVO:** Queda prohibido terminantemente a la arrendataria, subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente Contrato. Del mismo modo le queda prohibido el almacenamiento de sustancias peligrosas, inflamables o tóxicas. Cualquier modificación a la canalización o cableado existente, o instalación de nuevos cableados de electricidad, teléfono o redes computacionales, deben ser expresamente autorizadas por el arrendador.

**NOVENO:** La arrendataria podrá ejecutar obras de mejoras en el inmueble arrendado, entendiéndose que todas las mejoras que ejecute la arrendataria en el inmueble cualquiera sea su naturaleza objeto o monto, podrán ser retiradas por esta al término del contrato de arriendo, siempre que no se produzca detrimento en éste.- Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna, en las propiedades, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario. No podrá el arrendatario



**JORGE ELIAS TADRES HALES**  
NOTARIO PUBLICO  
TEMUCO

variar la potencia eléctrica contratada sin previo consentimiento del arrendador. El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo. Asimismo, el arrendatario deberá cuidar, regar y mantener el jardín; y, en general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. De producirse desperfectos en los inmuebles, el arrendatario deberá dar aviso inmediato de lo sucedido y las reparaciones necesarias deben ser aprobadas por el arrendador.

**DECIMO:** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y especialmente los siguientes: Uno.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato. Dos.- Si dedica las propiedades a un fin distinto del indicado en este contrato; o si las subarrenda o cede todo o parte de los inmuebles sin consentimiento escrito del arrendador. Tres.- Si causa, a las propiedades, cualquier perjuicio, especialmente deterioro evidente en los muebles, mala manipulación y mantenimiento de los equipos de calefacción, luz, persianas metálicas de protección en las ventanas, etcétera.- Cuatro.- Si no mantienen las propiedades en buen estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente, y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él o de sus dependientes. Quedan, especialmente, comprendidos, entre estos desperfectos, los siguientes: Calderas y instalación de calefacción, sistema de aguas lluvias, goteras, filtraciones de agua, gas y otras, mal uso y manchas en las alfombras y muros, etcétera.- Cinco.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, teléfono, Internet, gas u otros servicios. Seis.- Si hace variaciones de



cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

**DECIMO PRIMERO:** Al término del presente Contrato la arrendataria deberá hacer entrega de la propiedad, mediante la desocupación total en la fecha de término de arrendamiento. En caso contrario, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta pactada y su reajuste, y los gastos que sean de su cargo hasta que se efectúe la restitución de la propiedad (artículo seis Ley dieciocho mil ciento uno), sin que por ello se produzca la renovación del Contrato.

**DECIMO SEGUNDO:** La arrendadora no responderá en caso alguno por perjuicios que puedan producirse al arrendatario, con ocasión de hechos de fuerza mayor, tales, como incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, o por actos de terrorismo, temblores o terremotos, No responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMO TERCERO:** Si debido a caso fortuito o fuerza mayor se hace imposible que la propiedad pueda ser utilizada para los fines para los cuales fue arrendada, tales como incendio, destrucción total o terremoto, la arrendataria podrá poner término a este contrato en cualquier época.

**DECIMO CUARTO:** Para todos los efectos legales, las partes fijan domicilio en la ciudad de Temuco y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.-

**DECIMO QUINTO.** El arrendatario se obliga a restituir los inmuebles inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de las propiedades, poniéndolas a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó los inmuebles de todos los consumos. **DECIMO SEXTO:** Se deja expresa constancia que el acuerdo para la celebración de este contrato fue otorgado por el Concejo



**JORGE ELIAS TADRES HALES**  
**NOTARIO PUBLICO**  
**TEMUCO**

Municipal, en sesión de fecha doce de agosto del año dos mil catorce.  
**DECIMO SEPTIMO:** La personería de don Miguel Angel Becker Alvear para actuar en representación de la Municipalidad de Temuco, consta de Decreto Alcaldicio numero cuatro mil trescientos sesenta y ocho de fecha seis de diciembre de dos mil doce, documento que no se inserta por ser conocido de las partes y del Notario que autoriza. Anotada en el Repertorio de Instrumentos Públicos bajo el número cinco mil seiscientos noventa y cinco.----- En comprobante previa lectura, firma.- Se da copia.- Doy Fe.-



**MIGUEL ANGEL BECKER ALVEAR**  
**ALCALDE MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**



**JUAN FERNANDO ESTEBANEZ RODRIGUEZ**



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL  
DE SU ORIGINAL  
FIRMO Y SELLO CON ESTA FECHA  
TEMUCO, 26 AGO 2014



HOJA INUTILIZADA  
ART. 404 INC. FINAL C.O.T.



JORGE ELIAS TADRES HALES  
NOTARIO  
PUBLICO  
\* TEMUCO \*

LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL  
DE SU ORIGINAL  
FIRMADA Y SELLO CON ESTA FECHA

TEMUCO, 28 AGO 2014

JORGE ELIAS TADRES HALES  
NOTARIO  
PUBLICO  
\* TEMUCO \*