

DECRETO N° 510 /TEMUCO, 15 OCT. 2024**VISTOS:**

1.- El contrato de arriendo de fecha 20 de agosto del año 2014, autorizado ante Notario Público, don Jorge Tadres Hales, entre la Municipalidad de Temuco como arrendataria y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez como arrendador, y el Decreto N° 3601 del 10 de septiembre de 2014, que aprueba dicho contrato.

2.- El contrato de transacción de fecha 01 de octubre de 2024, autorizado ante notario público Elena Leyton Carvajal, entre la Municipalidad de Temuco como arrendataria y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez

3.- El acta de la sesión del Concejo Municipal de Temuco, de fecha 3 de septiembre de 2024 que contiene la aprobación del acuerdo de transacción y comunicado a través del ordinario 722 de fecha 4 de septiembre de 2024.

4.- El Decreto Alcaldicio N° 173 de fecha 24 de septiembre de 2024 que establece la personería de don Mauricio Cruz Cofré para representar a la Municipalidad de Temuco.

5.- Las facultades contenidas en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO

1.- Que se ha llegado a un acuerdo amistoso entre la Municipalidad de Temuco y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez, respecto a las diferencias surgidas del contrato de arriendo vigente, cuya solución ha sido formalizada mediante la transacción extrajudicial autorizada el 1 de octubre de 2024.

2.- Que la propuesta de transacción fue aprobada por el Concejo Municipal en sesión de fecha 3 de septiembre de 2024, y se ha otorgado la personería correspondiente al representante municipal para proceder en consecuencia.

DECRETO

1.- **APRUÉBESE** el contrato de transacción de fecha 01 de octubre de 2024, autorizado ante notario público Elena Leyton Carvajal, entre la Municipalidad de Temuco como arrendataria y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez.

2.- El gasto que origine la aplicación del presente contrato se imputará al ítem 22.09.002; del presupuesto área de Salud año 2024.

3.- Que, el contrato de arriendo se entiende formar parte integrante del presente decreto.


ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.



JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL

CSB/DJI/dji
Distribución:

- Alcaldía.
- SECPLA.
- Dirección de gestión del riesgo de desastre.
- Dirección de Obras Municipales
- Inspección DOM.
- Departamento de Operaciones.
- Oficina De Partes.



MAURICIO CRUZ COFRE
ALCALDE (S)





DECRETO N° _____ /

TEMUCO, 15 OCT. 2024

VISTOS:

1.- El contrato de arriendo de fecha 20 de agosto del año 2014, autorizado ante Notario Público, don Jorge Tadres Hales, entre la Municipalidad de Temuco como arrendataria y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez como arrendador, y el Decreto N° 3601 del 10 de septiembre de 2014, que aprueba dicho contrato.

2.- El contrato de transacción de fecha 01 de octubre de 2024, autorizado ante notario público Elena Leyton Carvajal, entre la Municipalidad de Temuco como arrendataria y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez

3.- El acta de la sesión del Concejo Municipal de Temuco, de fecha 3 de septiembre de 2024 que contiene la aprobación del acuerdo de transacción y comunicado a través del ordinario 722 de fecha 4 de septiembre de 2024.

4.- El Decreto Alcaldicio N° 173 de fecha 24 de septiembre de 2024 que establece la personería de don Mauricio Cruz Cofré para representar a la Municipalidad de Temuco.

5.- Las facultades contenidas en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO

1.- Que se ha llegado a un acuerdo amistoso entre la Municipalidad de Temuco y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez, respecto a las diferencias surgidas del contrato de arriendo vigente, cuya solución ha sido formalizada mediante la transacción extrajudicial autorizada el 1 de octubre de 2024.

2.- Que la propuesta de transacción fue aprobada por el Concejo Municipal en sesión de fecha 3 de septiembre de 2024, y se ha otorgado la personería correspondiente al representante municipal para proceder en consecuencia.

DECRETO

1.- **APRUÉBESE** el contrato de transacción de fecha 01 de octubre de 2024, autorizado ante notario público Elena Leyton Carvajal, entre la Municipalidad de Temuco como arrendataria y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez.

2.- El gasto que origine la aplicación del presente contrato se imputará al ítem 22.09.002; del presupuesto área de Salud año 2024.

3.- Que, el contrato de arriendo se entiende formar parte integrante del presente decreto.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.



MAURICIO CRUZ COFRE
ALCALDE (S)



JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL

CSB/DJI/dji
Distribución:

- Alcaldía.
- SECPLA.
- Dirección de gestión del riesgo de desastre.
- Dirección de Obras Municipales
- Inspección DOM.
- Departamento de Operaciones.
- Oficina De Partes.





ORD.: N° 722
ANT.: No hay
MAT.: Comunica Acuerdo

TEMUCO, 04 de septiembre 2024

DE : SECRETARIO MUNICIPAL

A : DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA.

En sesión del Concejo Municipal de fecha **03 de septiembre de 2024**, se aprobó la autorización para **APROBACION PAGO DE PRESUPUESTO DE OFICINAS DEL DSM MEDIANTE TRANSACCION EXTRAJUDICIAL** de acuerdo con lo siguiente:

I. Introducción

La presente minuta tiene por objeto informar a la Comisión de Finanzas del Concejo Municipal de Temuco sobre la necesidad de proceder con el pago del presupuesto solicitado para las reparaciones del inmueble ubicado en Aldunate 51, el cual ha sido arrendado por la Municipalidad de Temuco para las oficinas del Departamento de Salud Municipal, mediante una **transacción extrajudicial**. Se presentan los antecedentes y las justificaciones técnicas y jurídicas que respaldan dicha recomendación.

II. Antecedentes

1. Contrato de Arrendamiento:

- Suscrito el 20 de agosto de 2014 entre la Municipalidad de Temuco y don Juan Fernando Estébanez Rodríguez, el contrato fue destinado al uso del edificio como oficinas administrativas.
- El contrato fue aprobado por el Decreto General Municipal N° 3601 de fecha 10 de septiembre de 2014.

2. Finalización del Contrato y Desocupación:

- La Municipalidad notificó la terminación del contrato el 19 de enero de 2023, pero luego retractó su decisión el 14 de julio de 2023, estableciendo como fecha de término el 1 de noviembre de 2023.
- El inmueble fue desocupado el 30 de octubre de 2023, sin embargo, el propietario expresó insatisfacción con la condición en la que se entregó el inmueble.

3. Presupuesto de Reparaciones:

- El propietario presentó un presupuesto de \$17.448.925 para realizar diversas reparaciones necesarias para restablecer el inmueble a su estado original.

III. Justificación del Pago

1. Justificación Técnica:

- La necesidad de las reparaciones se encuentra respaldada en el informe Técnico N° 34, elaborado por la Sección de Recursos Físicos del Departamento de Salud Municipal.

2. Justificación Jurídica:

- Se ha verificado que las obligaciones contractuales establecidas en el contrato de arrendamiento obligan a la Municipalidad a restituir el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido.

10000 2992773

- o El incumplimiento de estas obligaciones podría resultar en futuros litigios y sanciones.

3. Eficiencia y Conveniencia Económica:

- o Aceptar el presupuesto del propietario y proceder con las reparaciones es más conveniente y económico que iniciar un proceso de licitación.
- o Este enfoque se alinea con el principio de eficiencia establecido en la Ley N° 18.575, artículo 3°.

IV. Consideraciones Financieras

1. Monto Total del Presupuesto:

- o El costo total de las reparaciones asciende a \$17.448.925, incluyendo IVA.
- o Se ha abonado una garantía de 120 UF (equivalente a \$4.520.353 al 21 de agosto de 2024), la cual será descontada del monto total, dejando un saldo de \$12.928.572 por pagar.

2. Recomendación de Transacción Extrajudicial:

- o Se recomienda realizar una transacción extrajudicial que cubra todos los gastos y asegure que no quede ningún pendiente entre las partes, incluyendo reparaciones, rentas y servicios básicos.

V. Conclusión

Se recomienda proceder con el pago del presupuesto solicitado por el propietario, mediante una transacción extrajudicial, para las reparaciones del inmueble, por un monto de \$ 12.928.572.-, lo cual asegura el cumplimiento de las obligaciones contractuales de la Municipalidad y representa la opción más eficiente y económica para resolver la situación.

Saluda atentamente a Ud.,


JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL
MINISTRO DE FE

AM
SMC/mcr

c.c.: - Administración municipal.
- Archivo concejo municipal



Notario Titular de Temuco Elena Leyton Carvajal

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
TRANSACCION EXTRAJUDICIAL otorgado el 01 de Octubre de 2024
reproducido en las siguientes páginas.

Notario Titular de Temuco Elena Leyton Carvajal.-

Claro Solar 831, Temuco.-

Repertorio Nro: 3233 - 2024.-

Temuco, 04 de Octubre de 2024.-



123456832426
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456832426.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71eleyca&ndoc=123456832426>.-

CUR Nro: F4805-123456832426.-



1 **AÑO 2024.- REPERTORIO N°3233**

2

3

4

5

TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL

6

MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

7

A

8

JUAN FERNANDO ESTÉBANEZ RODRÍGUEZ

9

10

11 En la ciudad de Temuco, República de Chile, a un día del mes de octubre del año dos
12 mil veinticuatro, ante mí, **ELENA LEYTON CARVAJAL**, abogado, Notario Público, titular
13 de la Cuarta Notaría de Temuco, con asiento en esta comuna, calle Claro Solar número
14 ochocientos treinta y uno, comparecen: Por una parte la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**,
15 rol único tributario número sesenta y nueve millones ciento noventa mil setecientos guión
16 siete, representada por su Alcalde subrogante señor **MAURICIO CRUZ COFRÉ**, chileno,
17 **[REDACTED]** cedula de identidad número **[REDACTED]**
18 **[REDACTED]** ambos domiciliados para estos efectos en calle Arturo Prat número
19 seiscientos cincuenta, de la ciudad de Temuco; y por la otra don **JUAN FERNANDO**
20 **ESTÉBANEZ RODRÍGUEZ**, chileno, comerciante, **[REDACTED]** cédula de identidad
21 número **[REDACTED]** con
22 domicilio en calle **[REDACTED]** de la ciudad
23 de Temuco; los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con sus
24 cédulas respectivas ya anotadas y exponen: **PRIMERO:** Mediante escritura pública
25 firmada el veinte de agosto de dos mil catorce, ante notario público de Temuco, don Jorge
26 Tadres Hales, la Municipalidad de Temuco arrendó el edificio Estébanez, ubicado en calle
27 Aldunate números cincuenta y uno y cincuenta y tres, y parte del lote número dos,
28 ubicado en calle Aldunate número cincuenta y siete, Temuco, para ser destinado a
29 oficinas administrativas del Departamento de Salud, aprobado por el Decreto General
30 Municipal número tres mil seiscientos un de fecha diez de septiembre de dos mil catorce.

Pag: 2/7



Certificado N°
123456832426
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 **SEGUNDO:** El diecinueve de enero de dos mil veintitrés, la Municipalidad de Temuco
2 notificó su intención de poner término al contrato de arrendamiento. Sin embargo, el
3 catorce de julio de dos mil veintitrés, mediante anexo de contrato, la municipalidad se
4 retractó de dicha intención. Las partes acordaron que el contrato finalizaría el primero de
5 noviembre de dos mil veintitrés. **TERCERO:** El treinta de octubre de dos mil veintitrés, el
6 Departamento de Salud Municipal desocupó el inmueble, poniéndolo a disposición del
7 dueño y entregando las llaves del mismo. El treinta y uno de enero de dos mil
8 veinticuatro, don Juan Fernando Estébanez Rodríguez envió un email señalando que no
9 se habían cumplido los requisitos para la entrega formal del inmueble y detalló las
10 reparaciones necesarias. **CUARTO:** Las reparaciones necesarias se detallan a
11 continuación: Limpieza y cambio de canales de bajada de aguas lluvia, con un valor de
12 dos millones cuatrocientos veinte mil pesos. Reparación de goteras en el closet del
13 segundo piso y en el patio de luz, con un valor de cuatrocientos cincuenta mil pesos.
14 Limpieza y reparación de la cubierta principal, cuyo valor es de quinientos mil pesos.
15 Remoción y compra de un nuevo cubrepiso destruido, abarcando cuatrocientos sesenta y
16 nueve metros cuadrados, por un valor de cuatro millones novecientos veinticuatro mil
17 quinientos pesos. Mano de obra para la remoción e instalación de este nuevo cubrepiso,
18 con un valor de dos millones trescientos cuarenta y cinco mil pesos. Fabricación de llaves
19 de cerraduras debido a pérdida del arrendatario, con un valor de quinientos veinticinco mil
20 pesos. Compra y programación del portón de estacionamiento, con un valor de
21 setenta mil pesos. Conexión de la caldera y la red existente, con un valor de
22 trescientos ochenta mil pesos. Compra e instalación de dos radiadores desaparecidos,
23 con un valor de trescientos diez mil pesos. Clausura y reparación de las salidas de
24 aire acondicionado, con un valor de doscientos mil pesos. Pintura de
25 aproximadamente trescientos metros cuadrados, incluyendo la mano de obra, por un
26 valor de dos millones quinientos treinta y ocho mil cuatrocientos sesenta y dos pesos.
27 El valor total de todas las reparaciones es de diecisiete millones cuatrocientos
28 cuarenta y ocho mil novecientos veinticinco pesos. **QUINTO:** La Municipalidad ha
29 abonado como garantía un mes de renta, equivalente a ciento veinte unidades de
30 fomento, lo que al valor de la unidad de fomento del veintiuno de agosto de dos mil





Mil seiscientos cincuenta y nueve

fs. 1.659.-

1 veinticuatro (treinta y siete mil seiscientos sesenta y nueve pesos) resulta en un total de
2 **cuatro millones quinientos veinte mil trescientos cincuenta y tres pesos.** El monto
3 total del presupuesto para las reparaciones asciende a **diecisiete millones**
4 **cuatrocientos cuarenta y ocho mil novecientos veinticinco pesos.** Después de
5 deducir la garantía, el monto final a pagar será de **doce millones novecientos**
6 **veintiocho mil quinientos setenta y dos pesos.** **SEXTO:** Con el pago acordado, ambas
7 partes declaran que no queda nada pendiente entre ellas, ni montos asociados al pago de
8 rentas, servicios básicos o reparaciones del inmueble, poniendo fin a las obligaciones
9 contraídas por ambas partes. Ambas partes se comprometen a no iniciar acciones legales
10 futuras relacionadas con el contrato de arrendamiento o el estado del inmueble.
11 **SÉPTIMO:** Teniendo en consideración los antecedentes señalados en la cláusula
12 precedente, y la intención de las partes de terminar las disputas y controversias entre
13 ellas, regularizar la situación existente y de precaver eventuales futuros litigios entre las
14 partes, que tengan como causa los hechos descritos en la Cláusula Primera precedente,
15 de conformidad con lo dispuesto en los artículos dos mil cuatrocientos cuarenta y seis y
16 siguientes del Código Civil y en conformidad a lo dispuesto en la letra i) del artículo
17 sesenta y cinco de la Ley dieciocho mil seiscientos noventa y cinco, Orgánica
18 Constitucional de Municipalidades, acuerdan transigir, otorgándose las concesiones
19 recíprocas de que dan cuenta las siguientes cláusulas del presente instrumento, sin que
20 esto constituya reconocimiento de responsabilidad alguna por las partes. **OCTAVO:** De
21 conformidad con lo anterior, las partes comparecientes acuerdan por este instrumento, lo
22 siguiente: (a) Poner término de mutuo acuerdo al contrato de arriendo de la propiedad
23 ubicada en calle Adúdate número cincuenta y uno y cincuenta y tres, aprobado por el
24 decreto alcaldicio número tres mil seiscientos uno de fecha diez de septiembre del año
25 dos mil; otorgándose el más completo y amplio finiquito de las obligaciones pendientes,
26 salvo por lo que se acuerda en los literales siguientes.- (b) En atención a lo señalado en
27 el numeral cuarto, la Municipalidad de Temuco se compromete a pagar a don **JUAN**
28 **FERNANDO ESTÉBANEZ RODRÍGUEZ,** la suma única y total de **doce millones**
29 **novecientos veintiocho mil quinientos setenta y dos pesos,** sin intereses ni reajustes
30 de ningún tipo. (c) Por su parte, don **JUAN FERNANDO ESTÉBANEZ RODRÍGUEZ**

Pag: 4/7



Certificado Nº
123456832426
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 renunciará a ejercer cualquier tipo de acción judicial en contra del Municipio derivada del
2 a ejecución del contrato de arriendo de la propiedad ubicada en calle Adúrate número
3 cincuenta y uno y cincuenta y tres sea esta civil, penal o administrativa. Igualmente,
4 renuncia a cualquier cobro y/o reembolso de dinero, indemnización u otros conceptos que
5 pudieren reclamar contra la Municipalidad de Temuco, distintas de aquellas contenidas en
6 el presente instrumento. **NOVENO:** Las partes se otorgan el más amplio y completo
7 finiquito, declarando que nada se adeudan a la fecha de la celebración del presente
8 contrato. **DECIMO:** La personería de don **MAURICIO CRUZ COFRÉ** para representar a
9 **LA MUNICIPALIDAD DE TEMUCO** consta en el Decreto Alcaldicio Número ciento
10 sesenta y tres de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, la que no se
11 inserta por ser conocida del notario que autoriza, de los comparecientes y a su expresa
12 solicitud. **DECIMO PRIMERO:** Esta transacción fue aprobada en la sesión del Concejo
13 Municipal de Temuco, de fecha **tres de septiembre de dos mil veinticuatro** y
14 comunicado por a través del ordinario número setecientos veintidós de fecha cuatro de
15 septiembre de dos mil veinticuatro. En prueba de conformidad, firman el presente
16 documento, por duplicado, en el lugar y fecha al principio indicados, quedando un
17 ejemplar en poder de cada parte contratante. Los comparecientes facultan al portador de
18 copia autorizada de la presente para requerir inscripciones, subinscripciones y
19 anotaciones que sean procedentes y se faculta para reducir a escritura pública. Minuta
20 redactada por el abogado del Departamento de Salud de la Municipalidad de Temuco,
21 Danny Fernando Jara Inostroza. En comprobante y previa lectura, firman. *Se da copia, Doy fe.*



22
23
24
25
26 **MAURICIO CRUZ COFRÉ**
27 c.n.i [REDACTED]
28 en rep. de Municipalidad de Temuco
29
30
4



1660

Mil seiscientos sesenta



fs. 1.660.-

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30

[Handwritten signature]

JUAN FERNANDO ESTÉBANEZ RODRÍGUEZ

c.n.i. [REDACTED]



Pag: 6/7



Certificado N°
 123456832426
 Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

INUTILIZO ESTA HOJA CONFORME
AL ART. 404 INC. 3 M CÓDIGO
ORGÁNICO DE TRIBUNALES.

