

Valdivia 17-07-2025

**Señores Superintendencia del Medio Ambiente:**

Mi nombre es Felipe Rivera Astete, soy el fundador y administrador del Parque Cultural Ex Fábrica, y les escribo en función de responder a la formulación de cargos en contra de nuestro espacio, por motivo del concierto de la banda “Metalengua” el día 8 de abril, y otros eventos culturales durante la temporada de verano recién pasada.

Junto al Programa de Cumplimiento, adjunto el contrato de arrendamiento por el terreno que nuestro parque cultural ocupa, el cual me responsabiliza de lo que pase en la dirección Guillermo Frick #270. Cabe mencionar, que el sitio corresponde a las ruinas de lo que fuera la Fábrica de Calzado Weiss, que nuestra agrupación ha rehabilitado para su uso cultural – comunitario. Lamentablemente, según mi parecer, en la ciudad de Valdivia y la región de los Ríos, el Estado ha fallado al momento de preservar el patrimonio industrial del territorio, proceso fundamental para nuestra historia, ya que configuró sus barrios más antiguos, como el amplio sector de barrios bajos que hoy cuenta con 7 juntas vecinales y un consejo barrial del cual he sido parte, en función de mi rol como secretario de la JJVV Número 3, José Miguel Carrera, el cual ejercí hasta el año pasado.

Primero, me gustaría señalar a la autoridad que nuestro centro no es un salón de eventos. Además de ser un Punto de Cultura Comunitario reconocido por el Ministerio de las Culturas, nuestro espacio es un núcleo productivo, en el cual hoy funciona el taller de muebles Lemu Wald, el taller de Bicicletas Piñon Libre, el laboratorio fungi ExpansionLab, un club de ping-pong y una huerta urbana. Además, la corporación cultural Ex fábrica Barrios Bajos es la encargada de abrir el parque a la comunidad valdiviana, resguardar su patrimonio y generar comunidad dentro y fuera del espacio.

En este esquema de funcionamiento, el sostener eventos de música en vivo durante el verano no representa lo esencial de nuestro trabajo, pero sí una fuente de financiamiento además de una oportunidad de hacer cultura en el barrio durante la temporada estival. En ello y por respeto al buen convivir barrial, hemos establecido que estos eventos culturales tomarán lugar los viernes y sábados con un horario máximo de 12 de la noche.

Junto con esto, al contrario de como señala uno de los informes, no todas las presentaciones son de Rock. Es más, el día en que se realizaron las mediciones, se presentó el duo “Metalengua”, que representó a Chile y ganó la competencia **folclórica**

internacional del festival de Viña del Mar de este año. Las mediciones se realizaron un sábado de marzo, a las 11 de la noche. Fue la última actividad que tuvimos este verano.

Respecto a la medición en si, quisiera por una parte señalar que después de leídos los informes y los anexos presentados en el sistema SNIFA, no me queda claro de que manera se obtienen los valores de Presión Sonora Corregido, ya que al revisar el “Acta de inspección ambiental” ninguno de los valores NPSeq registrados supera al máximo permitido, y no logré dar con la fórmula que se ocupa para amplificar este factor y por tanto considerarnos infractores de la normativa. Le pido a la autoridad por favor ponernos al tanto del procedimiento, ya que efectivamente esa presentación se realizó dentro de nuestro galpón, cuyas gruesas paredes de concreto, deberían aislar al menos gran cantidad del ruido producido. Por lo demás, también me permito señalar que, el vecino denunciante, Arturo Tello, a incurrido en una falta a la ley en materia de edificación, ya que la pared (y la ventana desde donde se realizan las mediciones), está construida sobre el muro de la antigua fábrica, no respetando el mínimo de distancia conocido como “cortafuegos” y por sobre todo instalando una ventana directamente a las construcciones donde realizamos nuestras actividades. (ver foto adjunta).

Sin duda, sería lamentable tener que dar por término a las presentaciones de verano en la Ex Fábrica, los hitos de programación a los que hemos llegado en estos años de trabajo han mostrado la posibilidad de abrir un espacio considerado como una ruina, a la cultura barrial, en una ciudad que exige mayor democratización de los espacios culturales. Si bien es cierto es necesario proteger el descanso de la tercera edad, igual de importante es abrir espacios donde las juventudes y el público en general puedan encontrarse con espacios verdes, protegidos y dispuestos a la experiencia cultural, y esa ha sido una de las búsquedas al momento de realizar nuestros eventos culturales.

He leído los documentos que presenta la superintendencia, y en consecuencia de que nuestros eventos son al aire libre mayoritariamente, la única acción que cabe presentar como plan de cumplimiento, sería la que se etiqueta bajo la rótula de “**cambio de giro**”. Una vez aclarado el procedimiento por medio del cual se obtiene el valor de la **Presión sonora corregida**, no nos quedaría otra opción que acogernos a esta disposición. En ningún caso nuestra intención ha sido incumplir con la normativa establecida, pido las disculpas correspondientes si así fue.

atte a Ud



Felipe Rivera Astete [REDACTED]

**EX-FÁBRICA**  
Barrios Bajos

## Programa De Cumplimiento Ex Fábrica de Barrios Bajos

### Identificación:

**Nombre Organización:** Parque Cultural Ex Fábrica de Barrios Bajos

**Representante Legal:** Felipe Rivera Astete

**Rut Representante Legal:** [REDACTED]

**Domicilio Representante Legal:** [REDACTED]

Actividad que Genera Ruido: Presentaciones de Música en Vivo

Notificación: Vía Mail institucional: [REDACTED]

**Hechos que constituyen la infracción:** La obtención, con fecha 29 de marzo, de niveles de presión sonora corregidos (NPC) de 58 y 56 dB(A), todas las mediciones efectuadas en horario nocturno , en condición interna, con ventana abierta y en un receptor sensible ubicado zona II.

### Acciones comprometidas:

El cese de las presentaciones de música en vivo al aire libre durante la temporada de verano en el espacio cultural Ex Fábrica Barrios Bajos.

**Comentarios:** Se solicita al SMA aclarar procedimiento que arroja valores NPC.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En VALDIVIA, República de Chile, 09 de septiembre de 2022, **KAMEL GAURO BAYELLE**, chileno, casado, Factor Comercio, [REDACTED] representante legal de INVERSIONES PACIFICO SUR LIMITADA Rut. [REDACTED] ambos con domicilio en lote dos 9 Los Lagos, firma el siguiente contrato de arriendo con **DON FELIPE ANDRES RIVERA ASTETE RUT** [REDACTED] chileno, con domicilio en Valdivia ambos mayores de edad, exponen:

**PRIMERO:** KAMEL GAURO BAYELLE da en arriendo, un RETASO DE SITIO en Guillermo Frick 270 Rol 220-01 de la ciudad de Valdivia inscripción de foja 1888 vta. numero 2275 de año 2006

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, hemos acordado celebrar el siguiente contrato de arriendo entre **KAMEL GAURO BAYELLE Y FELIPE ANDRES RIVERA ASTETE** individualizado en la cláusula primera precedente.

**TERCERO:** El presente contrato se pacta por CINCO AÑOS, a contar del **01 de OCTUBRE DEL AÑO 2022 AL 30 DE SEPTIEMBRE del año 2027**, para dar término de contrato antes de la fecha de vencimiento cualquiera de las partes lo desahucia con un aviso ante notario mediante carta certificada enviada al domicilio con 90 días de anticipación.

**CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento por el RETAZO DE SITIO será de \$ 400.000 (cuatrocientos mil pesos) estos valores serán mensuales. La cancelación del canon de arriendo, se realizará mensualmente, a partir de octubre de 2022, por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes, bajo la modalidad TRANSFERENCIA BANCARIA a la Cuenta Corriente que en este acto autoriza el Representante legal del arrendador..

• Banco [REDACTED] N [REDACTED] a nombre del Sr. Kamel Gauro Bayelle, RUT [REDACTED]

**QUINTO:** El sólo retardo de cinco días en el pago de la renta de arrendamiento, contado este plazo desde el vencimiento de lo estipulado para estos pagos en la cláusula N° 3 de este contrato, dará derecho al "ARRENDADOR" para cobrar por concepto de atraso el 1 % diario como multa y solicitar la terminación inmediata del arrendamiento, sin necesidad de juicio, desahucio o requerimiento judicial, debiendo restituirse de Inmediato al arrendador el inmueble objeto de este contrato, aun cuando no estuviere vencido el plazo de su vigencia. Ello sin perjuicio del derecho de ésta última a cobrar prejudicial o judicialmente a su contraparte las rentas convenidas hasta la fecha de término del contrato según lo estipulado en la cláusula tercera..

**SEXTO:** Se obliga al arrendatario a mantener al día, por su cuenta y cargo y sin costo alguno para el arrendador los servicios de luz, agua y otros que correspondan al uso y explotación del bien arrendado. El arrendador autoriza al arrendatario para solicitar que se emitan a su nombre las boletas o facturas, por consumos de energía eléctrica y agua potable del inmueble arrendado. Para estos efectos, el arrendador confiere Mandato especial al arrendatario, para que lo represente ante la Sociedad Austral de electricidad y Aguasdecima S.A., en todos los trámites necesarios para requerir y obtener el cambio antes indicado .si fuese el caso

**SEPTIMO:** Todas las mejoras que el arrendatario haga, que signifiquen instalación comercial y que pueda retirarse sin detrimento del inmueble, podrá efectuar su retiro una vez desocupado el inmueble objeto de este contrato, además se compromete a la arrendataria a entregarlo aseado. Cualquier transformación interior o exterior deberá ser expresamente autorizada por KAMEL GAURO.



**OCTAVO:** Se obliga al arrendatario a mantener lo arrendado en buenas condiciones de conservación y aseo, reparando a su costo y sin cargo alguno para el arrendador todo desperfecto que por el uso regular experimente el local comercial en sus cielos, paredes vidrios, pinturas, etc. En los casos de perjuicios que se produzcan por caso fortuito o fuerza mayor (incendios, robos, terremotos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc.), cada parte soportará sobre los bienes de su propiedad.

**NOVENO:** El SITIO se entregará en el estado en que se encuentra, que es conocido por ambas partes.

**DECIMO:** Se deja constancia que para la arrendadora ha sido causa determinante para la celebración de este contrato, que el arrendatario cumpla directamente y en todo momento las obligaciones que la Ley o este contrato le imponen, estableciéndose que en caso de retardo o de infracciones contraídas con él, y muy especialmente, en lo que se refiere al no pago oportuno y completo de la renta de arrendamiento en cuyo caso el contrato se considerará como plazo vencido, pues las partes entienden con esta última estipulación que la Ley número dieciocho mil ciento uno de mil novecientos noventa y cuatro y su modificación posterior por la Ley N° 19.866., sobre arrendamiento de predios urbanos.

**DECIMO PRIMERO:** autoriza a **KAMEL GAURO BAYELLE** para que en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones contraídas en el documento, mis datos personales y los demás derivados en éste puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros sin restricciones, en la base de datos o sistemas de información comercial DICOM (Sistema de Morosidades y Protestos DICOM) a través de una empresa de cobranza, sean judiciales o no, deberán ser pagados sobre la suma morosa reajustadas, agregando el interés máximo comercial.

**DECIMO SEGUNDO:** Los gastos notariales que se devenguen con motivo del otorgamiento de este contrato serán de cargo del arrendatario.

**DECIMO TERCERO:** Entrega. El presente contrato comenzará a regir desde el 01 de OCTUBRE del año 2022, haciéndose entrega de la propiedad en el día de la fecha contra firma de contrato.-

**DECIMO CUARTO:** Se establece que el SITIO comercial objeto de este contrato será para uso exclusivo de la actividad comercial del arrendatario. Ha sido causa determinante para la celebración de este contrato que declara ser propietario de las mercaderías y muebles que se expondrán en dicho SITIO Comercial.

**DECIMO QUINTO:** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Valdivia, y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

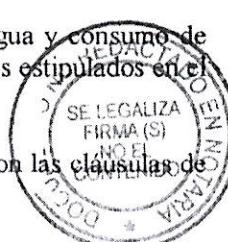
**DECIMO SEXTO:** Las partes estipulan que para los efectos del presente contrato, el arrendatario fija como domicilio el mismo sitio arrendado, mientras no se haga entrega de ésta en la forma establecida en el presente contrato, ya sea al vencimiento de ésta o con las formalidades preestablecidas cuando sea en forma anticipada a su vencimiento.

**DECIMO SEPTIMO:** Cualquier cambio estructural en el inmueble por parte del Arrendatario deberá realizarse previamente con autorización escrita del Arrendador.

**DECIMO OCTAVO:** El arrendatario debe tener su patente comercial cancelada a la fecha de vencimiento, autorizo a Inversiones Pacífico Sur. Ltda., o su representante para revisar el pago semestral de patente por dicha local comercial en caso esa sea esta ocasión.

**DECIMO NOVENO:** Autorizo a **KAMEL GAURO**, para suspender los servicios de agua y consumo de luz, en caso de no cancelarse las cuentas de arriendo y gastos comunes dentro de los plazos estipulados en el contrato de arrendamiento.

**VIGECIMO:** Queda establecido que el arrendatario declara conocer y estar de acuerdo con las cláusulas de este contrato.





KAMEL GAURO BAYELLE Rut: [REDACTED]  
ARRENDADOR



FELIPE ANDRÉS RIVERA ASTETE RUT. [REDACTED]  
ARRENDATARIO

AUTORIZO LAS FIRMAS de don FELIPE ANDRÉS RIVERA ASTETE, cédula nacional de identidad [REDACTED] y, don KAMEL GAURO BAYELLE, cédula nacional de identidad [REDACTED] Para los efectos de lo dispuesto el artículo 20 de la ley 18.101, Se deja constancia que se solicitó, pero no se exhibió título alguno, que dé cuenta que el arrendador está habilitado para ceder el uso del inmueble respecto del cual recae el presente contrato. Valdivia, a 17 de octubre de 2022.

