

Chillán, 10 de abril de 2025



DE: CLUB DE ÑUBLE

AL: SMA ÑUBLE

1-Con fecha 03 de abril del 2025, se tomó conocimiento mediante medios digitales de la formulación de cargos, RES.EX.N°1/ROL-D039-2025 de fecha 14 de febrero 2025 emitido por ese SMA. En los considerandos, se informa que recibió denuncias en las que se reclaman la emisión de ruidos molestos producto de actividades desarrolladas por el establecimiento Club de Ñuble, derivado de lo anterior, ese SMA con fecha 24 de noviembre y 29 de diciembre ambas del año 2023, emitió actas de inspección con las fichas de evaluación de niveles de ruidos y el informe técnico de inspección ambiental con sus respectivos anexos, verificándose un incumplimiento a la norma de emisión, y estima que los hechos descritos son de carácter leve, resolviéndose formular cargos en contra del Club de Ñuble, Rut 80.208-600-8, indicando también que la infracción puede ser confirmada o modificada en la propuesta del dictamen sobre antecedentes que consten en el procedimiento sancionatorio, en donde se podrá proponer la absolución o sanción que a su juicio corresponda aplicar.

2- Se hace presente a ese SMA que el Club de Ñuble es una institución de carácter social sin fines de lucro, que por decisión de su Directorio y consocios decidió arrendar parte del inmueble (primer piso incluida terraza y quincho), a fin de poder solventar los gastos de impuestos, infraestructura y otros, es así que con fecha 01 de marzo del 2023 se entrega en arriendo el espacio ya individualizado a la "SOCIEDAD ÑUBLE ASOCIADO SPA" persona jurídica de derecho privado, de giro de su denominación, Rut N° 77.726.312-9, Representada legalmente por don CARLOS RAÚL JOSÉ EUGENIO MONTES SANDOVAL, Rut [REDACTED], con domicilio en calle [REDACTED] (contrato de arrendamiento que se adjunta), y que por incumplimiento de pagos de arriendo, pago de servicios básicos y otros, se da término al contrato de arriendo entre "SOCIEDAD ÑUBLE ASOCIADO SPA" y "CLUB DE ÑUBLE", fijándose fecha de entrega del inmueble el 01 de noviembre del 2024, haciéndose efectivo este acto el día 10 de noviembre del 2024, ingresando como arrendatario el 14 de noviembre del 2024 la E.I.R.L "BAR RESTAURANTE IVAN ANDRES ORTIZ SALGADO", RUT: 78.730.145- K, Representada legalmente por don IVAN ANDRES ORTIZ SALGADO, RUT [REDACTED]

3- Teniendo presente lo expuesto y los antecedentes aportados, quien cometió la infracción leve al Art. 36 n°3 de la LOSMA durante el periodo que estuvieron arrendadas las dependencias del Club de Ñuble (01 de marzo 2023 al 10 de noviembre 2024) fue la "SOCIEDAD ÑUBLE ASOCIADO SPA" Rut N° 77.726.312-9, Representada legalmente por don CARLOS RAÚL JOSÉ EUGENIO MONTES SANDOVAL, Rut [REDACTED] 2, con domicilio actual en [REDACTED], por lo que se solicita dejar sin efecto y redirigir los cargos de responsabilidad y posterior sentencia a la "SOCIEDAD ÑUBLE ASOCIADO SPA" Rut N° 77.726.312-9, y eximir del procedimiento al "CLUB DE ÑUBLE", Rut 80.208.600-8, quien se encuentra con formulación de cargos bajo RES.EX.N°1/ROL-D039-2025.

Saluda atentamente

Juan Guillermo Lagos B.

Presidente

Club de Ñuble

Correo: [REDACTED]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En la ciudad de Chillán, Republica de Chile, a 01 de marzo de 2023, **COMPARCEN:** Por una parte, como “**EL ARRENDADOR**” el **CLUB DE ÑUBLE**, Persona jurídica de derecho privado del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 80.208.600-8, representada por el presidente del directorio don **JUAN GUILLERMO LAGOS BROUHON**, chileno casado, empresario, cedula de identidad número [REDACTED] ambos con domicilio en calle [REDACTED] Región de Ñuble; y por otra parte como “**EL ARRENDATARIO**”, la sociedad “**ÑUBLE ASOCIADO SPA**” Persona jurídica de derecho privado, de giro de su denominación, Rol Único Tributario N°77.726.312-9, representada legalmente por don **CARLOS RAUL JOSE EUGENIO MONTES SANDOVAL**, Rut [REDACTED] ambos con domicilio en calle [REDACTED]; y exponen que han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento.

ANTECEDENTES

1. “**EL ARRENDADOR**”, debidamente representada, declara que es **DUEÑO** de una propiedad ubicada en calle [REDACTED] con los siguientes deslindes:

NORTE [REDACTED]

ESTE [REDACTED]

SUR [REDACTED]

VISIÓN [REDACTED]

[REDACTED] El bien raíz cuenta con una construcción de dos plantas, primer y segundo piso respectivamente. El primer piso, y que en este acto se arrienda, cuenta con un Hall de acceso, un pasillo principal que permite acceder a la escalera del segundo piso, y además al lugar designado Salón Bar, Salón Cordillera, y Salón Honor, dos Baños, acceso a cocina y bodegas y baños para personal, para llegar al sector denominado patio y piscina, quincho y por ultimo bodega de patio.

2.- Que dicha sección o dependencia no presenta o sufre vicios o defectos y por tanto, se encuentra en buenas condiciones para arrendar.

3.- Que “**EL ARRENDATARIO**” cuenta con la capacidad legal necesaria, para recibir en arrendamiento la sección del inmueble descrito anteriormente.

4.- Manifiesta “**EL ARRENDATARIO**” que ha constatado personalmente las condiciones físicas del inmueble, razón por la cual manifiesta su conformidad en cuanto a las mismas; por lo que considera que este reúne los requisitos de seguridad e higiene suficientes para utilizar el primer piso del inmueble como **RESTAURANTE**.

5. - Manifiesta “**EL ARRENDATARIO**” que recibe el inmueble descrito en el antecedente 1 para ser destinado únicamente como **RESTAURANTE**, desligando a “**EL ARRENDADOR**”



cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del uso indebido del inmueble, entre otras la realización de actividades ilícitas.

6.- Expresan ambas partes su conformidad con los mencionados antecedentes y deciden celebrar este Contrato de Arrendamiento conforme a las siguientes Clausulas:

PRIMERA: PROPIEDAD ARRENDADA Y USO DE LA MISMA.

“EL ARRENDADOR” otorga en arrendamiento a “EL ARRENDATARIO”, parte del inmueble singularizado en la cláusula anterior, que corresponde al PRIMER PISO DEL INMUEBLE, con todas las dependencias mencionadas precedentemente y que se encuentran en el primer piso, salvo las exceptuadas expresamente en este contrato, en las condiciones descritas en los antecedentes del presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en el título XXVI del Libro IV del Código Civil y en la ley que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

“EL ARRENDATARIO” se obliga a utilizar el inmueble arrendado exclusivamente como RESTAURANTE, con el apercibimiento de que, en caso de incumplimiento, “EL ARRENDADOR” podrá exigir el término del presente contrato.

SEGUNDO: PLAZO

La duración del presente contrato de Arrendamiento será de **OCHO AÑOS**, comenzando su vigencia a partir del día 01 de marzo de 2023, concluyendo el día 01 de marzo de 2031. Este contrato podrá ser renovado siempre y cuando ambas partes estén de acuerdo, en cuyo caso deberá ser firmado por ambas partes un contrato nuevo o anexo a este contrato.

“EL ARRENDATARIO” podrá solicitar el término anticipado de este contrato mediante aviso por escrito con 90 días de anticipación y con el pago de una pena de 300 UF.

TERCERO: RENTA MENSUAL Y CAUCIÓN

“EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar por concepto de renta mensual la cantidad de 49 UF (cuarenta y nueve unidades de fomento), pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes, mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta corriente de “EL ARRENDADOR” [REDACTED], del Banco BCI, a nombre de Club de Ñuble, conviniendo que, en caso de mora en el pago de la renta estipulada, “EL ARRENDATARIO” pagará un interés moratorio de 2,5% mensual de la renta insoluta.

En concepto de depósito “EL ARRENDATARIO” en este acto hace entrega a “EL ARRENDADOR” la cantidad de 49 UF (cuarenta y nueve unidades de fomento), los cuales servirán de garantía en caso de que “EL ARRENDATARIO” deje deudas de servicios de luz, agua, gas, teléfono o cualquier otro que contrate, así como también garantizar la conservación de la propiedad arrendada, esta garantía deberá devolverse al término del contrato si no hubieren cargos que le afectaren y en caso contrario, se devolverá la cantidad que corresponde de acuerdo al valor de los daños y el cargo que procedan, en cualquier



Caso ~~que~~ la garantía será imputada a la renta de arrendamiento, En caso de que ~~EL~~ ARRENDATARIO entregue o pusiere término al contrato en forma anticipada al plazo primitivo o prorrogado, la garantía señalada precedentemente no se devolverá, quedando a título de indemnización sin perjuicio de la obligación del ARRENDATARIO de pagar la pena impuesta en la cláusula segunda.

GARANTIA DE RESPONSABILIDAD: Sin perjuicio de lo anterior y con el fin de garantizar cualquier deuda laboral, previsional (AFC, AFP, SALUD), obligaciones con terceros, o cualquiera otra que tenga "EL ARRENDATARIO", y que involucre directa o indirectamente el patrimonio o la imagen de "EL ARRENDADOR", en este caso "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar en depósito la suma de Diez millones de pesos (\$10.000.000.-), los que se pagaran en veinte cuotas mensuales y sucesivamente de \$500.000.-, siendo la primera de ellas el día 01 de marzo de 2023, conjuntamente con el pago de el canon de arrendamiento, si y solo si, no exista ninguna deuda de las señaladas precedentemente, y en el caso de que alguna deuda existiera y esta es menor que el monto dejado en depósito como garantía, el excedente será restituido al ARRENDATARIO. En ningún caso "EL ARRENDATARIO", podrá imputar esta garantía a la renta de arrendamiento, el cual será devuelto a EL ARRENDATARIO una vez finalizado el contrato de arriendo, si y solo si no existe deuda alguna.

CUARTO: REPARACIONES Y MODIFICACIONES

"EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar las reparaciones de los deterioros causados por las personas que utilicen el inmueble arrendado, así mismo manifiesta que toda obra que se realice en el inmueble arrendado al momento de finiquitar la presente relación contractual no será retirada por este, salvo el caso de que llegare a algún acuerdo con "EL ARRENDADOR" y esta acepte expresamente.

"EL ARRENDATARIO" queda obligado a informar a "EL ARRENDADOR" a la brevedad posible, la necesidad de reparaciones, EL ARRENDADOR no responderá en caso alguno por robos o perjuicios que pueda sufrir la propiedad en caso de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, gas, efectos de la humedad, calor u otros hechos que sean causados por si o por terceros ajenos a la propiedad, en este caso será de exclusiva responsabilidad de EL ARRENDATARIO.

"EL ARRENDADOR" no se obliga a realizar ninguna mejora, que implique modificación del inmueble y que tengan como finalidad una mayor funcionalidad de las instalaciones actuales.

QUINTO: DEVOLUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO.

Como consecuencia de que "EL ARRENDATARIO" ha recibido el inmueble con expresa descripción de las partes accesorias de que se componen, se compromete y obliga a devolverla al concluir el arrendamiento en las mismas condiciones en que



la recibe, salvo el menoscabo natural sufrido por el paso del tiempo o por causa inevitable.



SEXTO: DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE ESTE CONTRATO.

Obligaciones de "EL ARRENDATARIO"

- a) Mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, los enchufes, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos y cambiándolos por su cuenta.
- b) Conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación general esto es, en estado de servir para el fin que ha sido arrendada.
- c) Efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones para la conservación y el buen funcionamiento del inmueble arrendado.
- d) Restituir inmediatamente el inmueble una vez terminado el presente contrato, mediante desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del ARRENDADOR a través de la entrega de las llaves.
- e) En el caso de que "EL ARRENDADOR" desee vender la propiedad, o arrendarla, "EL ARRENDATARIO" se obliga a permitir a "EL ARRENDADOR" o a quien designe este, el poder visitar la propiedad arrendada.
- f) Permitir el libre acceso a todos y cada uno de los socios del Club de Ñuble, sus acompañantes y cualquier persona que tenga interés o necesidad de acudir a las dependencias del segundo piso del bien raíz arrendado, en el cual funcionaran las oficinas y dependencias de "EL ARRENDADOR".

Para todos los efectos legales, las partes acuerdan elevar las obligaciones de "EL ARRENDATARIO" a la calidad de esenciales, y por ello, cualquier infracción a ellas se entenderá como una infracción grave del contrato, y dará derecho a "EL ARRENDADOR" a ponerle término al mismo, asimismo la emisión de ruidos molestos fuera de norma que importunen a los vecinos del Club de Ñuble serán sancionados con una multa de 150 UF en cada oportunidad que se tengan denuncias al respecto, de la misma manera se actuara ante cualquier infracción que se le curse a "EL ARRENDATARIO" por parte de Carabineros u otro organismo que le corresponda fiscalizar las dependencias del Club de Ñuble.

Obligaciones de "EL ARRENDADOR":

- a) Realizar los gastos extraordinarios de conservación de las cosas que puedan surgir durante la vigencia del presente.
- b) Librar a "EL ARRENDATARIO" de toda perturbación o embarazo durante goce del arriendo.
- c) Permitir a "EL ARRENDATARIO", utilizar el nombre Club de Ñuble, solo para efectos publicitarios, y que digan relación con el lugar físico donde se encuentra el restaurante que explotara "EL ARRENDATARIO".



DECIMO: VENTA DE LA PROPIEDAD POR PARTE DE "EL ARRENDADOR"

NOTARIO PÚBLICO
NOTARIA DE CHILLAN
Si durante la vigencia de este contrato de arrendamiento se verificare la venta de la propiedad del inmueble arrendado, el arrendamiento subsistirá en los mismos términos que establece el presente contrato si así lo aceptara el nuevo propietario. Respecto al pago de las rentas, "EL ARRENDATARIO" tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato o la que ellos estimen pertinente, En el caso de que el nuevo propietario decida no continuar con el contrato de arriendo, "EL ARRENDADOR" se obliga a pagar a "EL ARRENDATARIO" a modo de compensación por los perjuicios causados, la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000.-)

DECIMA PRIMERA: Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 19.628 sobre Protección de Datos de Carácter Personal, "EL ARRENDATARIO" por el presente acto, otorga irrevocablemente su consentimiento libre e informado, para que "EL ARRENDADOR" o su representante, pueda dar a conocer cualquier morosidad, en las rentas, gastos comunes y de cualquier otro cobro que fuere procedente en conformidad al contrato, a servicios equifax Chile Limitada, para ser incorporada en sus registros y bases de datos e informadas a terceros. EL ARRENDATARIO exime a EL ARRENDADOR de cualquier responsabilidad que pudiere originarse a este respecto.

DECIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES

Queda convenido por ambas partes que todas las notificaciones que EL ARRENDATARIO deba dirigir al ARRENDADOR para cualquier propósito, relacionado con el presente contrato, convencionalmente deberá hacerse al correo [REDACTED] y EL ARRENDADOR lo hará al correo [REDACTED]

DECIMA TERCERA: AVISOS

Los avisos que digan relación con poner término a este contrato, la modificación del domicilio de alguna de las partes, o aquellas establecidas en este contrato deberán hacerse por escrito, dichos avisos se consideraran válidamente emitidos si se entregan mediante carta certificada enviada a los domicilios señalados en este contrato, o a los que respectivamente se hubieren modificado según corresponda, sin perjuicio de enviarlos además a las direcciones de correo electrónico señaladas en la cláusula decima segunda.

DECIMA CUARTA: EL ARRENDATARIO, de manera libre y espontánea, se obligada en este acto en otorgar los siguientes beneficios en favor de todos y cada uno de los socios del CLUB DE ÑUBLE, todo esto mientras perdure el contrato de arrendamiento, beneficios que no podrán ser modificados unilateralmente por El ARRENDATARIO, salvo en el caso que se otorguen nuevo beneficio, lo que no implicaría un cambio, sino que un aumento a los dispuestos en este contrato, los beneficios son los siguientes.

- a) Otorgar un descuento del 20% del valor de venta de la totalidad de sus productos y servicios a los socios del club.



DECIMA QUINTA: EL ARRENDADOR da en forma de Arriendo la patente comercial rol 400437 con Giro CLUB SOCIAL, para ser explotada solamente en la dirección de este contrato.

DECIMA SEXTA: Las partes manifiestan su plena conformidad con lo pactado en este contrato, y están de acuerdo en que en el mismo no existe error, dolo, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar su validez y eficacia jurídica, renunciando en consecuencia a cualquier acción que por tales conceptos le pudiere competir, firmándolo de absoluta conformidad plenamente en conocimiento de su contenido y alcance legal.

DECIMA SEPTIMA NORMATIVA APLICABLE.

Este contrato se rige por la normativa chilena vigente, en especial por aquellas normas contenidas en el título XXVI del Libro IV del Código Civil y en la Ley que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

DECIMA OCTAVA: El presente contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de cada parte. -

DECIMA NOVENA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Chillán y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

JUAN GUILLERMO LAGOS BROUHON

REP. LEGAL CLUB DE ÑUBLE

RUT: [REDACTED]

CARLOS RAUL JOSÉ EUGENIO MONTES

SANDOVAL

REP. LEGAL ÑUBLE ASOCIADO SPA

RUT: [REDACTED]



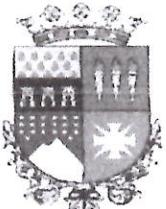
FIRMO ANTE MI UNICAMENTE DON CARLOS RAUL JOSE EUGENIO MONTES SANDOVAL,
C.I.: [REDACTED] EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD ÑUBLE ASOCIADOS
SPA, RUT: 77.726.312-9 INSCRITO A FOJAS 63 NÚMERO 46 EN EL REGISTRO DE
COMERCIO DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE CHILLÁN CORRESPONDIENTE AL
AÑO 2023 VIGENTE AL 20 DE FEBRERO DE 2023.-
DOY FE. - DOCUMENTO PRESENTADO POR LA PARTE.
CHILLÁN, 09 DE MARZO DE 2023.

JANINAL RODRÍGUEZ CORTÉS
NOTARIO PÚBLICO
SEXTA NOTARÍA DE CHILLÁN

FIRMO ANTE MI UNICAMENTE DON JUAN GUILLERMO LAGOS BROUHON, C.I.:
7.132.955-0, EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD CLUB ÑUBLE, RUT:
80.208.600-8 SEGÚN CONSTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE ACTA CONSTITUTIVA,
REPERTORIO 5298 DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022, ANTE DON JUAN
ARMANDO BUSTOS BONNIARD, NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA NOTARÍA DE
CHILLÁN, CORRESPONDIENTE AL AÑO 2022, TENIDA A LA VISTA. - DOY FE.
CHILLÁN, 09 DE MARZO DE 2023.

JANINAL RODRÍGUEZ CORTÉS
NOTARIO PÚBLICO
SEXTA NOTARÍA DE CHILLÁN

CERTIFICO: SE DEJA CONSTANCIA QUE PARA EFECTOS DE LO PREVISTO EN LA
LEY 21.461, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL N°43.290, DE FECHA 30 DE
JUNIO DE 2022, SE SOLICITÓ AL ARRENDADOR EXHIBIR LOS TÍTULOS QUE LO
HABILITEN A CEDER USO DEL INMUEBLE, LO QUE CUMPLIÓ CON LA COPIA DE
INSCRIPCIÓN DE FOJAS 1633, N°1997 DEL AÑO 1973, DEL CONSERVADOR DE
BIENES RAÍCES DE CHILLAN, VIGENTE AL 17 DE OCTUBRE DE 2023, TENIDO A LA
VISTA Y VERIFICADO POR LA NOTARIO QUE AUTORIZA. - DOY FE.



Chillán, 04 de Octubre del 2024

Del Club de Ñuble, Calle 18 de Septiembre N°224, Chillán.

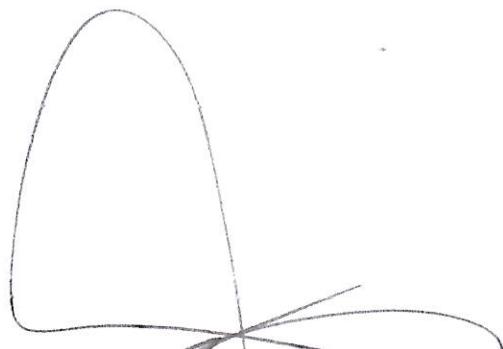
A la Sociedad Ñuble Asociado SPA, Calle 18.Septiembre N° 224, Chillán.

Estimado Sr. Carlos Raúl José Eugenio Montes Sandoval, RUT [REDACTED]
representante legal de la Sociedad Ñuble Asociado SPA, RUT 77.726.312-9.

1. Primero que todo, quisiera representarle a usted al igual que lo manifestáramos en la reunión con el Directorio del Club de Ñuble del día 30.SEP.2024, la gratitud y consideración por el trabajo realizado por la Sociedad Ñuble Asociado SPA., durante este período de arrendamiento de las Instalaciones del Club de Ñuble.
2. En segundo término y conforme a lo acordado entre usted y nuestro Directorio en la reunión señalada en el párrafo anterior, informarle formalmente que se ha decidido poner término al contrato de arrendamiento de fecha 01.MAR.2023 entre el arrendador Club de Ñuble y el arrendatario Sociedad Ñuble Asociado SPA.
3. Cabe señalar, que esta situación se genera por el incumplimiento en el pago del arriendo de los meses de JUN, JUL, AGO, SEP y OCT.2024 por parte de la sociedad a la cual usted representa y además retrasar el pago del servicio básico de electricidad (CGE).
4. Lo señalado en el párrafo anterior está claramente especificado en el contrato de arriendo contraído (Artículo Noveno del contrato de arrendamiento de fecha 01.MAR.2023), también que los pagos del arriendo deben realizarse dentro de los primeros cinco días de cada mes (Artículo tercero del contrato de arriendo).
5. Consecuente con lo anterior, le notifico lo siguiente:
 - a. El contrato de arrendamiento queda rescindido con efecto inmediato.
 - b. solicitamos hacer entrega del inmueble del Club Ñuble, ubicado en calle 18 de Septiembre 224, con fecha 01.NOV.2024 (fecha acordada entre el Directorio y usted en la reunión del día 30.SEP.2024).
 - c. Se le recuerda pagar el arriendo adeudado y los servicios básicos a la fecha de entrega del inmueble, como también, se hace presente que por contrato existe un interés monetario del 0.5% mensual sobre el arriendo del

6. Finalmente, se reiteran los agradecimientos por el trabajo desarrollado por la sociedad a la cual usted representa, como también se insiste en el cumplimiento a lo acordado en la reunión del día 30.SEP.2024.

Se despide atentamente de Ud.,



Juan Guillermo Lagos Brouhon
Rut: [REDACTED]
Representante Legal Club de Ñuble
Rut: 80.208.600-8

DISTRIBUCIÓN:

1. Sociedad Ñuble Asociado SPA.
2. Directorio Club de Ñuble (ARCH).