

Santiago, 18 de febrero de 2019

DE: CLUB SAGITARIO SPA. RUT. 76.938.886-9

PARA: SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE



Referencia: Formula descargos a Res. Ex. N° 1/Rol D-133-2018 de fecha 13 de diciembre de 2018

YINGFEI LI, factor de comercio, representante legal de la sociedad CLUB SAGITARIO SPA. RUT N° 76.938.886-9, ambos con domicilio en calle San Martín N° 242, comuna de Temuco, al Superintendente de Medio Ambiente con respeto digo:

Que formulo descargos a Resolución Exenta de la referencia, en donde ha sido requerido COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA, RUT N° 76.666.235-8, por denuncia formulada por don Daniel Orlando Muñoz Correa, y por la Junta de Vecinos N° 3, Carrera, sobre ruidos molestos.

Este proceso, aun cuando no se dirige a la sociedad que represento, si nos importa hacernos parte de la misma en virtud de los siguientes fundamentos:

1. La denunciada efectivamente funcionaba bajo el nombre de fantasía "Discoteque Mokka".
2. Quien represento compró el derecho de llaves de la mencionada discoteque, junto a sus patentes comerciales el día 26 de noviembre de 2018, mediante contrato otorgado en la notaria Carlos Alarcón Ramírez, de la ciudad de Temuco.

3. En el referido contrato, en su clausula UNDECIMO, denominado "obligaciones de la vendedora", la denunciada contrae obligación de hacer, respecto al traspaso de la patente comercial que allí se indica, y se obliga a extender documentos y ejercer actos, a fin de materializar aquello.
4. Que si bien es cierto, quien represento compra sabiendo los dos inconvenientes que tenía su antecesor legal (y denunciado en estos autos administrativos para renovar la patente comercial, no es menos cierto, que COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA, contrajo, obligaciones de hacer o corregir, respecto de esas situaciones.
5. Tales cuestiones son una regularización del permiso de obra del inmueble, y la otra es precisamente la situación de ruidos molestos que afectaba a los vecinos del sector.
6. Quien represento no ha simulado ningún contrato, es más pagó y podemos acreditar \$69.000.000 a la sociedad denunciada por la venta del derecho de llaves y patentes, cuestión que dota de veracidad los hechos que damos cuenta.
7. Es más, hemos realizado esfuerzos ingentes para resolver los problemas con la Junta de Vecinos denunciante, llegando a acuerdos, sin embargo, no hemos podido contactar al otro denunciado, a fin de exponer que somos otra persona jurídica y sin conexión con la anterior administración y dominio de la discoteca. Tampoco heredamos el nombre de fantasía, y hoy la discoteca se conoce bajo el nombre de fantasía "Club Sagitario".

8. De tal manera que junto con estos descargos, acompañamos la serie de medidas, y tramitaciones que desde el 26 de noviembre pasado, fecha en que adquirimos la propiedad del negocio, hemos efectuado con la finalidad de poner en regla toda cuestión ilegal que pudiera estar o haber sido heredada de quien nos vendió el establecimiento comercial.
9. Entre estas actuaciones podemos contar las siguientes: - modificaciones respecto al aislamiento de techumbre y paredes. Estas obras han sido encargadas a la empresa Cubik Servicios de Ingeniería, respecto al cual adjuntamos el presupuesto, compra de materiales y fotografías de estado de avance de los trabajos al interior del establecimiento comercial.
10. Con todo, los cargos formulados sugerimos a esa Superintendencia, dejarlos sin efecto, atendido los antecedentes que se han planteado en estos descargos.

POR TANTO AL SUPERINTENDENTE DE MEDIO AMBIENTE PIDO:

Tener por formulado descargos por quien represento, y en definitiva dejar sin efecto las infracciones señaladas en la Resolución Exenta N° 1/Rol D-133-2018 de fecha 13 de diciembre de 2018, la que fue notificada a quien represento con fecha 4 de febrero de 2019.

Se Acompañan los siguientes documentos:

1. Copia de la personería para actuar por la sociedad CLUB SAGITARIO SPA.
2. Contrato de compraventa de derecho de llaves y patente comercial y cesión de contrato de

arrendamiento de fecha 26 de noviembre de 2018, suscrito en Carlos Alarcón Ramírez, de la ciudad de Temuco.

3. Presupuesto de Cubik Servicios de Ingeniería, Oferta Económica N° 005-2019 SGTR, proyecto "reparación y aislación acústica de cielo sobre pista de baile.
4. Factura electrónica N° 1015 de Innova Plus SPA, de fecha de emisión 10 de enero del 2019. Compra de materiales por valor total de \$743.621
5. Set de 3 fotografías que acreditan estado de avance de las mejoras implementadas al local comercial.





CESIÓN DE DERECHOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Y

COMPRAVENTA DERECHOS DE LLAVES

COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA

A

CLUB SAGITARIO SPA

Comparecen: Por una parte, la sociedad **COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA**, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil doscientos treinta y cinco guion ocho, representada legalmente por don **JERSON MAURICIO ESPINOZA FONSECA**, comerciante, cédula nacional de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] ambos con domicilio en Avenida San Martín número doscientos cuarenta y dos, comuna de Temuco, en adelante indistintamente "cedente o vendedora"; y por la otra, la sociedad **CLUB SAGITARIO SPA**, del giro de entretenimiento, rol único tributario número setenta y seis millones novecientos treinta y ocho mil ochocientos ochenta y seis guion nueve, representada legalmente por don **YINGFEI LI**, factor de comercio, cédula nacional de identidad para extranjeros número [REDACTED]

[REDACTED] ambos con domicilio en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil trescientos dos, oficina cien, comuna de

Santiago, y de paso en ésta; en adelante indistintamente "cesionario o compradora"; ambos comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas personales citadas y exponen: Que vienen en celebrar el presente contrato de cesión de derechos y de compraventa de derecho de llaves de recinto comercial, el cual se registrará de acuerdo a las disposiciones de la presente escritura, y, en todo lo no previsto en ella, y en forma supletoria, en lo pertinente por las normas contenidas en los artículos mil novecientos uno y siguientes del Código Civil.-

PRIMERO: Inmueble.- La sociedad **INMOBILIARIA E INVERSIONES VICTORIA S.A.**, presente en este acto, debidamente representada por don **MARIO DIONISIO CAMPOS CORRAL**, en adelante "la arrendadora", declara que es dueña del inmueble sobre que recae el presente contrato, consistente en la propiedad ubicada en calle San Martín número doscientos cuarenta y dos de la ciudad y comuna de Temuco, Rol de Contribuciones número doscientos cuarenta y tres guion trece de ésta comuna, y cuyos deslindes son los siguientes: NORTE: Avenida San Martín; SUR: Sitio número tres; ORIENTE: Sitios número cinco y seis; PONIENTE: Sitio número uno.- La propiedad rola inscrita a fojas 3964 con el número 2450 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 1995.- Declara asimismo, que es propietaria de los terrenos ubicados al lado derecho de la propiedad antes individualizada, de una superficie aproximada de 1.221 metros cuadrados con salida por calle Carrera, cuyos Roles de avalúo fiscal son número doscientos cuarenta y tres guion quince y doscientos cuarenta y tres guion veintiuno de la comuna de Temuco.-



SEGUNDO: Contrato de Arrendamiento.- Los inmuebles singularizados en la cláusula anterior se encuentran actualmente arrendados por su propietaria exclusivamente para fines comerciales de Discoteque, Pub-Restaurant o similares y los terrenos adyacentes para estacionamiento de clientes, a la sociedad **COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA**, según consta del contrato de arriendo suscrito con fecha dos de Noviembre del año dos mil dieciséis, otorgado en la Notaría de Temuco de don Carlos Alarcón Ramírez.- La renta de arrendamiento mensual es el equivalente en moneda nacional a la suma de **86 UF** (Ochenta y Seis Unidades de Fomento), pagadero a la arrendadora los primeros 10 días de cada mes, mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta corriente N°10-00673-2 del Banco Bice, a nombre de la titular Inmobiliaria e Inversiones Victoria S.A.- La duración pactada por las partes para dicho contrato de arrendamiento cumplido los 2 años iniciales de vigencia, es de **1 año renovable** en forma tácita, sucesiva y automática por periodos iguales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante carta certificada su intención de ponerle término, notificación que deberá darse con 60 días de anticipación al domicilio de la arrendadora o del local comercial en caso del arrendatario, formalidades que las partes elevaron a la calidad de esencial.-

TERCERO: Cesión de Derechos.- Por el presente instrumento, la sociedad **COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA**, debidamente representada, en su calidad de arrendataria de los inmuebles singularizados en la cláusula primera precedente, vende, cede y transfiere todos los derechos que a su respecto emanan del

contrato de arrendamiento ya individualizado a **CLUB SAGITARIO SPA**, para quien compra y adquiere su representante, tomando en adelante la calidad jurídica de arrendataria para todos los efectos legales.-

CUARTO: Precio de la Cesión.- El precio de la venta y cesión de derechos asciende a la suma única y total de **Un millón de pesos**, que la cesionaria paga al cedente al contado y en dinero efectivo, declarando éste último recibir conforme, a su entera satisfacción y sin tener reclamo alguno que formular. Se deja expresa constancia que el precio recibido por la cedente es en este acto es entregado a la arrendadora y propietaria por concepto de autorización concedida para la celebración del presente contrato. De igual forma se deja constancia que la garantía entregada a la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento original, se imputa al pago de la renta del mes de noviembre de 2018.-

QUINTO: Acciones Resolutorias.- Por este mismo acto las partes renuncian a la acción resolutoria a que eventualmente pudieren tener derecho y que pudiere emanar del presente contrato de cesión de derechos.

SEXTO: Entrega del título.- Con el objeto de perfeccionar la presente cesión de derechos, la sociedad **COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA** hace entrega material en este acto a la cesionaria **CLUB SAGITARIO SPA**, para la que declara recibir conforme su representante, del título en que consta los derechos cedidos y las obligaciones para con la arrendadora, y que corresponde a una copia



del contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula segunda precedente.-

SÉPTIMO: Autorización de la Arrendadora.- Comparece don **MARÍO DIONISIO CAMPOS CORRAL**, chileno, empresario, cédula nacional de identidad número cinco millones ochocientos dos mil ochocientos veintiséis guion seis, en representación de la sociedad **INMOBILIARIA E INVERSIONES VICTORIA S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número noventa y seis millones seiscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos guion ocho, ambos domiciliados en calle Arturo Prat número trescientos cincuenta, Oficina cuatrocientos nueve, de la ciudad y comuna de Temuco, en su calidad de dueña y arrendadora de los inmuebles en que incide el presente instrumento, de conformidad a lo pactado en la cláusula décimo tercera del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes originarias, individualizado en la cláusula segunda precedente, quién expone: Que por este acto en la representación que inviste viene en autorizar expresamente a la sociedad **COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA**, para celebrar el presente contrato y ceder la titularidad de sus derechos como arrendataria a **CLUB SAGITARIO SPA**, bajo los mismos términos pactados en el contrato de arrendamiento, sin variación alguna en lo que respecta a las obligaciones de la arrendataria, en especial sobre la renta de arrendamiento, plazo y forma de pago, y vigencia del contrato.-

OCTAVO: Declaración.- La sociedad **COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA**, debidamente representada, declara que es dueña de los bienes que guarnecen en el inmueble de calle San Martín

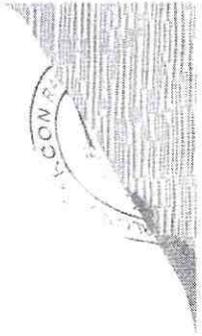
número doscientos cuarenta y dos, de la ciudad y comuna de Temuco, y que ha explotado para fines comerciales dicha propiedad con las patentes municipales **ROL cuatro guion dos mil doscientos cincuenta y ocho**, para el giro de **CABARET**, y **ROL cuatro guion dos mil doscientos cincuenta y nueve**, para el giro de **SALON DE BAILE O DISCOTECA**.- Se deja expresa constancia que ambas patentes municipales se encuentran actualmente en proceso de trámite de renovación ante la Ilustre Municipalidad de Temuco, hecho que es conocido y aceptado por la compradora.-

NOVENO: Compraventa de bienes y derecho de llaves de establecimiento comercial.- Por el presente acto, la sociedad **COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA** vende, cede y transfiere a **CLUB SAGITARIO SPA**, por la que acepta y compra su representante, los bienes muebles con que se explota el establecimiento comercial que funciona en el inmueble individualizado en la cláusula precedente así como sus patentes asociadas ya individualizadas. En la compraventa se comprende la universalidad completa de las especies que guarnecen en dicha propiedad, especialmente las patentes municipales mencionadas, y en general el derecho de llaves del establecimiento, entre lo que no se incluye el personal o dependientes que laboran en el recinto señalado.-

DÉCIMO: Precio de la Compraventa.- El precio de la compraventa es la suma de **Sesenta y Nueve millones de pesos** que la compradora paga en este acto y en dinero efectivo, que es recibido en este acto por la vendedora, a su plena satisfacción, no teniendo reclamo alguno que formular.-



ÚNDECIMO: Obligaciones de la Vendedora.- La sociedad vendedora se compromete a realizar todos los trámites necesarios que la compradora requiera para realizar la transferencia de las patentes que funciona en el domicilio ubicado en San Martín número doscientos cuarenta y dos, comuna de Temuco, bajo el ROL cuatro guion dos mil doscientos cincuenta y ocho, de la Ilustre Municipalidad de Temuco, para el giro de CABARET, y ROL cuatro guion dos mil doscientos cincuenta y nueve, de la Ilustre Municipalidad de Temuco, para el giro de SALON DE BAILE O DISCOTECA. La vendedora contrae por este acto la obligación contenida en el artículo mil quinientos cincuenta y tres del Código Civil respecto a la compradora, en cuanto a realizar las gestiones que sean útiles y necesarias para levantar cualquier situación pendiente en las patentes que se han individualizado, como así mismo la obligación de entregar y extender todo documento que sea necesario para garantizar, cabalmente toda cuestión pendiente ante la Ilustre Municipalidad de Temuco, o ante cualquier tercero, a fin de lograr la adecuada transferencia de los derechos establecidos en las patentes singularizadas.- Se deja expresa constancia que la obligación de hacer de la vendedora es de medios y no de resultado, por lo que no la constituye en mora por el hecho de la que Ilustre Municipalidad de Temuco por resolución fundada no renueve las patentes municipales o deniegue su traspaso.-Asimismo, la vendedora declara que no existe deuda alguna pendiente en relación con el establecimiento transferido, especialmente en relación a rentas de arrendamiento, consumos, gastos comunes, remuneraciones, impuestos municipales, precios o saldos de precios de las instalaciones, mercaderías y transferidas. En



todo caso, se deja constancia de que la compradora no responderá por deuda alguna de la vendedora, y que, si resultare obligada por cualquier causa a responder ante terceros de cualquier clase de obligaciones de la vendedora, en cuanto se hubieren originado antes del día diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, podrá repetir lo pagado, en contra de ésta, más intereses del tres por ciento anual y el reajuste del Índice de Precios al Consumidor.-

DUODÉCIMO: Entrega.- La entrega del establecimiento, con sus instalaciones, llaves, y accesorios se hace por el presente acto, recibándose, de ellas, la compradora a entera satisfacción.-

DÉCIMO TERCERO: Facultad al portador.- Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir el traspaso o cesión de los derechos de la patente comercial, ante el departamento de Patentes Comerciales de la Municipalidad de Temuco, para solicitar el cambio de nombre del teléfono y para requerir todas las anotaciones e inscripciones que sea menester.-

DÉCIMO CUARTO: Domicilio.- Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Temuco, prorrogando la competencia para ante sus tribunales. Sin perjuicio de ello, y como instancia previa designan como componedor o que haga cualquier buen oficio en superar diferencias a la abogada Loreto Sáez Barra.-

DÉCIMO QUINTO: Facultad para rectificar.- Las partes otorgarán desde ya mandato especial a los abogados Ernesto Núñez Parra y Cristian Soto Olavarria, para que, actuando indistintamente en representación de ambas partes, rectifiquen, complementen y/o



aclaren por escritura pública cualquier error esencial o de hecho no substancial que se hubiere efectuado en la presente escritura respecto de las cláusulas relativas a la correcta individualización de las partes, de los inmuebles y del contrato a cuyo respecto tiene lugar la cesión de derechos y compraventa de derechos de llaves, como también cualquier cláusula no esencial del contrato o cualquier otro requisito que fuere necesario para su debida comprensión, pudiendo suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, planos, instrumentos públicos y privados necesarias al efecto.- Minuta redactada por los abogados don Ernesto Núñez Parra y Cristian Soto Olavarria.-


COMERCIAL E INVERSIONES EL ARADO LIMITADA
RUT: 76.666.235-8
Cedente-Vendedora

CLUB SAGITARIO SPA
RUT: 76.938.886-9
Cesionaria- Compradora


INMOBILIARIA E INVERSIONES VICTORIA S.A.
RUT:96.634.400-8
Autorización Arrendadora



Servicios de Ingeniería Cubik Ltda.
76.433.826-k
Gral. Pedro Lagos # 116
Mail: cubikltda@gmail.com
Cel.: +56940939524 / +56940939523

Oferta Económica N° 005-2019 SGTR

PROYECTO Reparación y aislación acústica de cielo sobre pista de baile
MANDANTE Club Sagitario SPA
RUT 76.938.886-9
FECHA 09/01/2019
SOLICITANTE Jing Wang

UBICACIÓN Av. San Martín # 242, Temuco.

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P. UNITARIO	TOTAL
1	Trabajos preliminares.				
1.1	Retiro, desarme y transporte a botadero de parrilla de iluminación y sonido.	gl	1	\$ 92,400	\$ 92,400
1.2	Retiro de palmetas cielo modular completo y transporte a botadero del 35% en mal estado.	gl	1	\$ 66,000	\$ 66,000
Sub -Total					\$ 158,400
2	Estructuras.				
2.2	Malla soportante para lana mineral, cables de acero y malla hexagonal encima + refuerzo de emparrillado de cielo modular.	m2	158	\$ 4,076	\$ 644,033
Sub -Total					\$ 644,033
3	Terminaciones.				
3.1	Limpieza y pintura de palmetas cielo modular (65% recuperado)	m2	103	\$ 1,980	\$ 203,940
3.2	Pintura de palmetas cielo modular (35% nuevo)	m2	55	\$ 1,452	\$ 79,860
3.3	Reinstalación de cielos modulares (cielo americano) se considera reutilizar un 65% del cielo existente 35% se considera nuevo.	m2	158	\$ 3,498	\$ 552,684
Sub -Total					\$ 836,484
5	Aislación				
5.2	Instalación de lana mineral sobre cielo raso e=100mm (lana mineral suministra mandante)	m2	158	\$ 1,980	\$ 312,840
Sub -Total					\$ 312,840
8	Electricidad				
8.1	Retiro e instalación de equipos de iluminación existentes.	uni	2	\$ 17,820	\$ 35,640
8.2	Suministro e instalación de Enchufes dobles.	uni	7	\$ 20,414	\$ 142,897
Sub -Total					\$ 178,537
9	Termino de obra.				
9.1	Aseo general de la obra.	gl	1	\$ 28,380	\$ 28,380
Sub -Total					\$ 28,380

Sub Total Neto	\$ 2,158,674
Dcto. 5%	\$ 107,934
Total Neto	\$ 2,050,740
IVA 19%	\$ 389,641
Total	\$ 2,440,381

Plazo Ejecución: 7 días hábiles

Forma de pago: 50% Anticipo, 50% restante contra entrega.

NOTA	
------	--

Freddy Donoso P.
Ing. Constructor.
Gerente Técnico.

Iván Aceitón Díaz
Constructor Civil
Rep. Legal

INNOVA PLUS SPA

Giro: CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA
DE PRODUCTOS CONTRUCCION
EL DIRECTOR 5813 72- LAS CONDES
eMail : INNOVAPLUS.SPA@GMAIL.COM Telefono :
TIPO DE VENTA: DEL GIRO

R.U.T.:76.364.579- 7
FACTURA ELECTRONICA
N°1015

S.I.I. - SANTIAGO ORIENTE

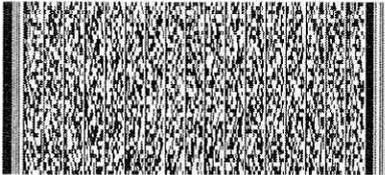
Fecha Emision: 10 de Enero del 2019

SEÑOR(ES): CLUB SAGITARIO SPA
R.U.T.: 76.938.886- 9
GIRO: ACTIVIDADES DE RESTAURANTES Y DE SERVICI
DIRECCION: AVENIDA SAN MARTIN 242
COMUNA TEMUCO CIUDAD: TEMUCO
CONTACTO:
TIPO DE COMPRA: DEL GIRO

Codigo	Descripcion	Cantidad	Precio	%Impto Adic.*	%Desc.	Valor
-	rollo lana de vidrio 50mm	17	13.445,1		0.79	226.761
-	rollo lana de vidrio 50mm con 1 cara de foil aluminio	18	16.806,7		0.79	300.131
-	Despacho Trmuco por Memph	35	2.800			98.000

Pagos:
2019-01-10 \$ 743.621 Pago Total con transferencia pendiente

Forma de Pago:Crédito



Timbre Electrónico SII

Res.86 de 2005 Verifique documento: www.sii.cl

MONTO NETO	\$	624.892
I.V.A. 19%	\$	118.729
IMPUESTO ADICIONAL	\$	0
TOTAL	\$	743.621

INNOVA PLUS SPAGiro: CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA
DE PRODUCTOS CONTRUCCION

EL DIRECTOR 5813 72- LAS CONDES

eMail : INNOVAPLUS.SPA@GMAIL.COM Telefono :

TIPO DE VENTA: DEL GIRO

R.U.T.:76.364.579- 7

FACTURA ELECTRONICA**N°1015**

S.I.I. - SANTIAGO ORIENTE

Fecha Emision: 10 de Enero del 2019

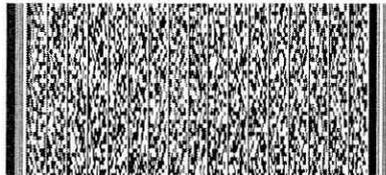
SEÑOR(ES): CLUB SAGITARIO SPA
 R.U.T.: 76.938.886- 9
 GIRO: ACTIVIDADES DE RESTAURANTES Y DE SERVICI
 DIRECCION: AVENIDA SAN MARTIN 242
 COMUNA TEMUCO CIUDAD: TEMUCO
 CONTACTO:
 TIPO DE COMPRA: DEL GIRO

Codigo	Descripcion	Cantidad	Precio	%Impto Adic.*	%Desc.	Valor
-	rollo lana de vidrio 50mm	17	13.445,1		0.79	226.761
-	rollo lana de vidrio 50mm con 1 cara de foil aluminio	18	16.806,7		0.79	300.131
-	Despacho Trmuco por Memph	35	2.800			98.000

Pagos:

2019-01-10 \$ 743.621 Pago Total con transferencia pendiente

Forma de Pago:Crédito



Timbre Electrónico SII

Res.86 de 2005 Verifique documento: www.sii.cl

MONTO NETO	\$	624.892
I.V.A. 19%	\$	118.729
IMPUESTO ADICIONAL	\$	0
TOTAL	\$	743.621

Nombre: _____ RUT: _____ Fecha: _____ Recinto: _____ Firma _____
 " El acuse de recibo que se declara en este acto, de acuerdo a lo dispuesto en la letra b) del Art. 4°, y la letra c) del Art. 5° de la Ley 19.983, acredita que la entrega de mercaderías o servicio(s) prestado(s) ha(n) sido recibido(s) "

CEDIBLE

