



ORD. : N° 000054.  
ANT.: No hay  
MAT. : Envía información solicitada.  
Puerto Montt, 05 FEB. 2016

A : SR. CRISTIAN FRANZ THORUD  
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE  
SANTIAGO

DE : SR. JORGE PASMINTO CUEVAS  
SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE  
REGIÓN DE LOS LAGOS



De nuestra consideración:

Junto con saludar, informo a Usted que se ha ingresado información presentada por el Sr. Cristino Stange, en relación a la Piscicultura La Esperanza , ubicada en la provincia de Cautin, comuna de Cunco.

Cumplo con hacer llegar a Usted este requerimiento.

Agradecido de su gestión, se despide atentamente.



JPC/PAB/pab.

Distribución:

- Superintendente del Medio Ambiente, Teatinos 280, piso 8, Santiago
- Archivo SEREMI del Medio Ambiente Región de Los Lagos.

Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente  
Región de Los Lagos  
San Martín N°80, Piso 3  
Puerto Montt  
Fono: (65) 562000  
Fax: (65) 282 268  
www.mma.gob.cl



SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE  
RECIBIDO Hora:.....  
05 FEB. 2016  
N° Folio:..... N° 12514  
Derivado a:..... Stange SMA

Sur Inversiones S.A.  
Fco. Bilbao # 387  
Fono :65-2272073  
Puerto Montt-Chile

Puerto Montt, 04 de Febrero del 2016.

**SEÑORES  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE  
CALLE TEATINOS 280, PISO 8  
SANTIAGO  
PRESENTE.-**

**REF : RESPUESTA RESOLUCIÓN EXENTA N° 2/ ROL D-041-2015**

De mi consideración :

A través de la presente, Informo a esta Superintendencia del Medio Ambiente, según indica en la referencia. Respuesta a la información solicitada a la empresa Sur Inversiones S.A. R.U.T. 96.954.810-0, representada por Don Cristino Stange Stange.

Con la finalidad de cumplir y colaborar con esta Superintendencia, con la siguiente información solicitada que se indica a continuación:

**1.- Proporcione información que dé cuenta de la calidad legal bajo la cual Sur Inversiones S.A. ha operado las instalaciones de Piscicultura La Esperanza, ubicada en la provincia de Cautín, comuna Cunco.**

Sur Inversiones S.A. operó dicha piscicultura en calidad de arrendataria, según da cuenta contrato de arrendamiento PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A. a SUR INVERSIONES S.A., de fecha 15 de Marzo de 2014; prórroga de contrato de fecha 30 de Octubre de 2014 y finiquito de contrato de arrendamiento de fecha 2 de Noviembre de 2015, que da cuenta del término del contrato de arrendamiento con fecha Marzo del año 2015. En este contrato de arrendamiento SUR INVERSIONES S. A. se encontraba limitada –en cuanto a las obras que podía realizar en dicha piscicultura- por las Mejoras, Construcciones, Estructuras y Requisitos Técnicos que debía ejecutar la arrendadora Piscicultura la Esperanza S.A. (ver cláusula noveno contrato arrendamiento referido)

**2.- Informe desde y hasta qué fecha Sur Inversiones S.A. ha operado las instalaciones de Piscicultura La Esperanza, y qué tipo de Actividad ha desarrollado en dichas instalaciones.**

Como se señaló anteriormente, el período de operación fue entre el mes de Marzo de 2014 y Marzo del año 2015, con actividades de acuicultura y crianza de peces, según RCA de la piscicultura. Como prueba del período señalado, se acompañará en su oportunidad reporte de SIFA de SERNAPESCA, que da cuenta de los ingresos y salidas de peces, el que ya fue solicitado a dicho servicio.

**3.- Respecto a la fecha en que ha operado la Piscicultura La Esperanza, indique que instalaciones y procedimientos ha empleado para el almacenamiento y manejo de residuos peligrosos y no peligrosos generados en producto de la actividad que desarrollaba en la Piscicultura.**

Las instalaciones que contaba la piscicultura eran las siguientes

- 1.- Silo para el tratamiento de la mortalidad con un estanque de PVC como acopio del ensilaje
- 2.- Filtros rotatorios para la piscicultura, que retienen fecas y alimento no consumido.
- 3.- Bodega adaptada para albergar residuos peligrosos e industriales.

**4.- Respecto a la fecha en que ha operado la Piscicultura La Esperanza, indique que instalaciones y procedimientos ha empleado para el almacenamiento y manejo de sustancias químicas utilizadas en la faena.**

Contenedor y bodega de químicos para almacenamiento, que dejó operativas la arrendadora Piscicultura La Esperanza S.A., según da cuenta contrato de arrendamiento y su prórroga. Los procedimientos fueron los señalados en la norma GLOBAL GAP, por políticas de la empresa SUR INVERSIONES S.A.

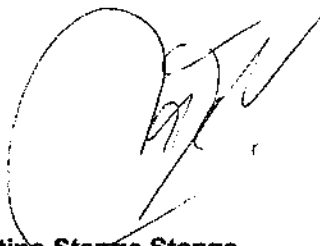
**5.- En caso que Sur Inversiones S.A. no se encuentre en la actualidad operando la piscicultura, indiqué y acredite con documentación comprobable el estado en que se han dejado las instalaciones una vez desocupadas (instalaciones para el almacenamiento y manejo de residuos peligroso y no peligrosos, sustancias químicas, cámara de acumulación de lodos, entre otras).**

Como ya se dijo, y consta de finiquito de contrato de arrendamiento, de fecha 2 de Noviembre de 2015, que se acompaña, SUR INVERSIONES S.A., dejó de operar la Piscicultura La Esperanza a contar del mes de marzo del año 2015. Y se devolvió dicha piscicultura, a entera satisfacción de Piscicultura la Esperanza S.A., en la forma señalada clausula décimo tercero del contrato de arrendamiento. De esta forma, la prueba de lo solicitado y documentación comprobable es el testimonio de los representantes de la arrendadora Piscicultura La Esperanza en los documentos citados.

**6.- Informe quien es la persona encargada de cuidar y administrar actualmente la Piscicultura La Esperanza, así como los datos de contacto que maneje al respecto.**

Suponemos, ya que se devolvió la Piscicultura por Sur Inversiones S.A., que son los representantes de Piscicultura La Esperanza S.A. señalados en los contratos.-  
Finalmente, se adjuntan a la presente los documentos ofrecidos en el cuerpo de esta presentación.

Sin Otro particular, le saluda muy atentamente a Ud.

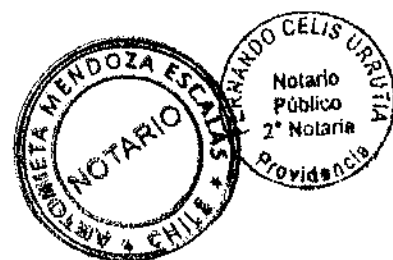


**Cristino Stange Stange**  
**Representante Legal**  
**Sur Inversiones S.A.**  
cstange@sisa.cl

Cc./ Archivo

## FINIQUITO CONTRATO ARRENDAMIENTO

SUR INVERSIONES S.A.

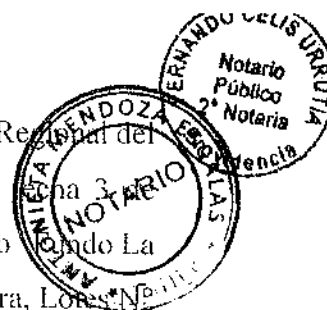


A

**PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**

En Puerto Montt, República de Chile, a 2 días de Noviembre del año 2015, Don **CRISTINO JUAN STANGE STANGE**, chileno, casado, cédula nacional de identidad número 7.945.843-0, Empresario, domiciliado en calle Bilbao Número 387, de la comuna de Puerto Montt, en representación, según se acreditará más adelante, de **SUR INVERSIONES S.A.**, compañía del giro de su denominación, rol único tributario número 96.954.810-0, del mismo domicilio de su representante, en adelante la arrendataria, por una parte, y por la otra don **CESAR ALBERTO RIVERA ZAVALA**, chileno, casado, Ingeniero Acuicultor, Cédula Nacional de Identidad N° 10.390.657-1, con domicilio en Avenida Pajaritos n° 2605, parcela N° 18, Peñaflo, Santiago y por don **NELSON PATRICIO GASALY HANUCH**, chileno, casado, Médico Cirujano, Cédula Nacional de Identidad N° 5.804.059-2, con domicilio en Camino Lago Colico Kilómetro 40, comuna de Cunco, ambos en representación, según se acreditará más adelante, de **PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**, RUT N° 76.133.611-8, en adelante la "arrendadora", del mismo domicilio de sus representantes, todo los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas antes mencionada y exponen:

**PRIMERO:** con fecha 15 de Marzo de 2014, y su prórroga de fecha 30 de Octubre de 2014, las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto de una Piscicultura denominada LA ESPERANZA, ubicada en Sector Fundo La Esperanza, Comuna de Cunco, propiedad de la arrendadora; piscicultura autorizada por Resolución Exenta N° 1268 de 6 de Junio del año 2012, emanada de la Subsecretaria de Pesca, dependiente del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, e inscrita en el Registro Nacional de Acuicultura con en N° 9443, Folio RNA N° 22105, y con Código de Centro N° 0901148. La señalada piscicultura cuenta



con Resolución de Calificación Ambiental favorable extendida por la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región de la Araucanía, mediante Resolución N° 265 de Diciembre de 2008. Dicha piscicultura funciona en el inmueble rural denominado "Finca La Esperanza", ubicado en Colico, el cual también es de propiedad de la arrendadora, Lorea S.A., cuyos Roles de Avalúos son los N° 1320-484, N° 1320-485, N° 1320-486 y N° 1320-487, de la Comuna de Cunco, e inscritos a fojas 3.747 N° 3.610, a fojas 3.748 N° 3.611, a fojas 3.749 N° 3.612 y a fojas 3.750 N° 3.613, del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2013.

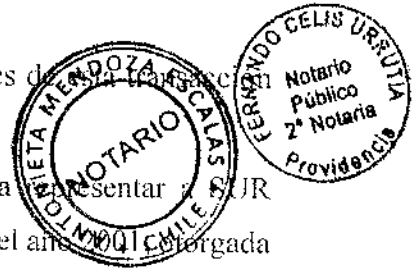
**SEGUNDO:** Con la finalidad de poner término al señalado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PSISCULTURA LA ESPERANZA y su prórroga, celebrado entre SISA S.A. y PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A. y solucionar cualquier litigio pendiente entre las partes por ésta u otra causa relacionada, las partes comparecientes debidamente facultadas vienen en celebrar la presente transacción, en los términos de los artículos 2446 y siguientes del Código Civil: a) por precios o rentas de arrendamiento SISA S.A. ha pagado la suma de: \$103.416.194 quedando pendiente de pago o solución la suma de \$17.838.757 que han quedado registrados contablemente en SISA S.A. bajo la cuenta: " Proveedores Pisc. La Esperanza". No obstante lo anterior, dicha suma debe compensarse con la suma de \$38.358.131 correspondiente a la cuenta "Anticipo Prov. La Esperanza"; b) De esta forma, la conciliación de ambas cuentas arroja una diferencia de \$20.519.374 que por aplicación de la cláusula Noveno del contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula primero del presente instrumento involucra un gasto para SISA en una mejora útil del inmueble arrendado. Se hace presente que el contrato de arrendamiento que dio lugar a este finiquito se mantuvo vigente hasta el mes de Marzo del año 2015.-

**TERCERO:** consideradas las cláusulas precedentes, las partes vienen en otorgarse el total y más completo finiquito por el contrato de transacción referido en la cláusula segundo de este instrumento declarando en consecuencia que nada se adeudan y que renuncian a reclamar judicial o extrajudicialmente por ésta o cualquier causa relacionada, en especial renuncian a las acciones resolutorias, indemnizatorias, de naturaleza civil y criminal que crean les asista.



CUARTO: Se faculta al portador de uno cualquiera de los ejemplares de este contrato para protocolizar dicho documento.

QUINTO: La personería de don Cristino Juan Stange Stange para representar a **INVERSIONES S.A.** consta de escritura pública de fecha 7 de Junio del año 2001 otorgada ante el Notario de Puerto Montt, don Hernán Tike Carrasco. La personería de don **Cesar Alberto Rivera Zavala** y de don **Nelson Patricio Gasaly Hanuch** para representar a **PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**, consta de la escritura pública de fecha veintisiete de Diciembre del año dos mil diez, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash

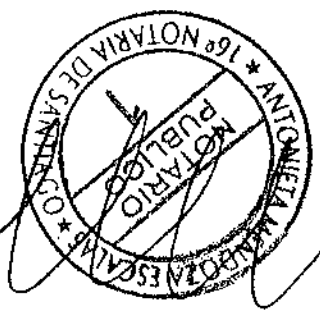


El presente contrato se firma en dos ejemplares iguales, quedando uno en poder de cada parte.-

*[Handwritten signature]*  
 10.330.657-1  
*[Handwritten signature]*  
 5.804.019-2

*[Handwritten signature]*  
 79.4584370

FIRMARON ANTE MI  
 SANTIAGO, 5.304.052-2  
 10.330.657-1  
 05 NOV. 2018



AUTORIZACION NOTARIAL AL DORSO

**PRORROGA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**

- A -

**SUR INVERSIONES S.A.**

En la ciudad de Temuco, a 30 de OCTUBRE de 2014, entre **PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**, RUT N° 76.133.611-8, en adelante la "arrendadora", representada por don **CESAR ALBERTO RIVERA ZAVALA**, chileno, casado, Ingeniero Acuicultor, Cédula Nacional de Identidad N° 10.390.657-1, con domicilio en Avenida Pajaritos n° 2605, parcela N° 18, Peñaflores, Santiago y por don **NELSON PATRICIO GASALY HANUCH**, chileno, casado, Médico Cirujano, Cédula Nacional de Identidad N° 5.804.059-2, con domicilio en Camino Lago Colico Kilómetro 40, comuna de Cunco, por una parte, y, por la otra, **SOCIEDAD SUR INVERSIONES S.A.**, R.U.T.96.954.810-0, compañía del giro de su denominación, en adelante la arrendataria, representada por don **CRISTINO JUAN STANGE STANGE**, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad N°7.945.843-0, ambos domiciliados en Bilbao Número 387, comuna de Puerto Montt, ciudad de Puerto Montt, de paso en esta ciudad, se ha convenido lo siguiente:

**PRIMERO:** Las partes con fecha 15 de Marzo de 2014 celebraron un contrato de arrendamiento sobre la Piscicultura denominada LA ESPERANZA, ubicada en Sector Fundo La Esperanza, Comuna de Cunco, autorizada por Resolución Exenta N° 1268 de 6 de Junio del año 2012, emanada de la Subsecretaría de Pesca, dependiente del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, e inscrita en el Registro Nacional de Acuicultura con en N° 9443, Folio RNA N° 22105, y con Código de Centro N° 0901148. La señalada piscicultura cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable extendida por la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región de la Araucanía, mediante Resolución N° 265 de fecha 3 de Diciembre de 2008. Dicha





piscicultura funciona en el inmueble rural denominado "Fundo La Esperanza", ubicado en Colico, el cual también es de propiedad de la arrendadora, Lotes N° 68, 69, 70, 71 , cuyos Roles de Avalúos son los N° 1320-484, N° 1320-485, N° 1320-486 y N° 1320-487, de la Comuna de Cunco, e inscritos a fojas 3.747 N° 3.610, a fojas 3.748 N° 3.611, a fojas 3.749 N° 3.612 y a fojas 3.750 N° 3.613, del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2013. Dicho **ARRENDAMIENTO** comprendía todas las instalaciones de la Piscicultura antes singularizada, específicamente en el sector más cercano al río Curacalco, quedando incluidas, en dicho arrendamiento, las especies, maquinarias e instalaciones de que da cuenta el inventario anexo que los contratantes firmaron como parte del contrato de arrendamiento referido, el cual se consideró parte integrante del señalado contrato de arrendamiento, para todos los efectos legales. En especial, se incluyó en este arrendamiento todos los estanques para cultivos de peces existentes o localizados en la piscicultura objeto de este contrato. Además, se incluyó el derecho a usar la siguiente infraestructura, que la arrendadora se comprometió a instalar, y dejar operativas: bodega de alimentos, bodega de químicos, oficinas, casa habitación, casino, agua potable, planta de tratamiento de aguas servidas, sistema de oxigenación, sistema eléctrico y tapas de los estanques arrendados, todo según especificaciones contenidas en el inventario anexo.

**SEGUNDO: PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Por este acto, y en la representación que invisten, los comparecientes de común acuerdo vienen en prorrogar el contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula primero precedente, señalando como nueva fecha de termino del mismo el día 15 de Febrero del año 2015, inclusive.

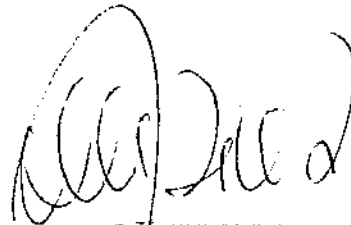
**TERCERO: RENUNCIA A INDEMNIZACIONES Y SOLICITUD DE TERMINO ANTICIPADO DE CONTRATO.** En consideración la prórroga de contrato de arrendamiento pactada en la cláusula



segundo del presente instrumento, las partes vienen en renunciar expresamente a todas las acciones que les asistieran o consideren pudieren asistirles para reclamar indemnizaciones o el término anticipado del contrato de arrendamiento y que tengan su origen en esta prórroga de contrato de arrendamiento o por causa relacionada.

**CUARTO:** en todo lo no modificado queda expresamente vigente el contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula primero del presente instrumento

**QUINTO: PERSONERÍAS.** la personería de don CRISTINO JUAN STANGE STANGE para representar a SUR INVERSIONES S.A. consta de escritura pública de cesión de directorio de sociedad SUR INVERSIONES S.A. de fecha siete de Junio de dos mil uno, suscrita ante el Notario de Puerto Montt don Hernán Tike Carrasco. La personería de don Cesar Alberto Rivera Zavala y de don Nelson Patricio Gasaly Hanuch para representar a PISCICULTURA La Esperanza s.a., consta de la escritura pública de fecha veintisiete de Diciembre del año dos mil diez, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.




GESAR RIVERA ZAVALA



NELSON GASALY HANUCH

PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.  
"ARRENDADORA"



CRISTINO STANGE STANGE  
SUR INVERSIONES S.A.  
"ARRENDATARIA"

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**

- A -

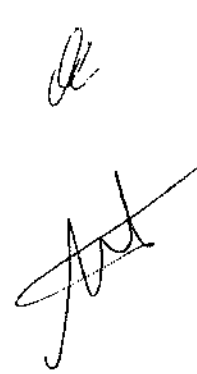
**SUR INVERSIONES S.A.**

En la ciudad de Temuco, a quince de MARZO de 2014, entre **PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**, RUT N° 76.133.611-8, en adelante la "arrendadora", representada por don **CESAR ALBERTO RIVERA ZAVALA**, chileno, casado, Ingeniero Acuicultor, Cédula Nacional de Identidad N° 10.390.657-1, con domicilio en Avenida Pajaritos n° 2605, parcela N° 18, Peñaflor, Santiago y por don **NELSON PATRICIO GASALY HANUCH**, chileno, casado, Médico Cirujano, Cédula Nacional de Identidad N° 5.804.059-2, con domicilio en Camino Lago Colico Kilómetro 40, comuna de Cunco, y por la otra, **SOCIEDAD SUR INVERSIONES S.A.**, R.U.T.96.954.810-0, compañía del giro de su denominación, en adelante la arrendataria, representada por don **CRISTINO JUAN STANGE STANGE**, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad N°7.945.843-0, ambos domiciliados en Bilbao Número 387, comuna de Puerto Montt, ciudad de Puerto Montt, de paso en esta ciudad, se ha convenido la celebración del siguiente contrato de arrendamiento y demás actos jurídicos que expresan:

**PRIMERO: DECLARACIÓN DE PROPIEDAD.** La arrendadora declara que ser dueña de una Piscicultura denominada LA ESPERANZA, ubicada en Sector Fundo La Esperanza, Comuna de Cunco, autorizada por Resolución Exenta N° 1268 de 6 de Junio del año 2012, emanada de la Subsecretaría de Pesca, dependiente del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, e inscrita en el Registro Nacional de Acuicultura con en N° 9443, Folio RNA N°

22105, y con Código de Centro N° 0901148. La señalada piscicultura cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable extendida por la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región de la Araucanía, mediante Resolución N° 265 de fecha 3 de Diciembre de 2008. Dicha piscicultura funciona en el inmueble rural denominado "Fundo La Esperanza", ubicado en Colico, el cual también es de propiedad de la arrendadora, Lotes N° 68, 69, 70, 71 , cuyos Roles de Avalúos son los N° 1320-484, N° 1320-485, N° 1320-486 y N° 1320-487, de la Comuna de Cunco, e inscritos a fojas 3.747 N° 3.610, a fojas 3.748 N° 3.611, a fojas 3.749 N° 3.612 y a fojas 3.750 N° 3.613, del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2013. Se deja constancia por las partes que la piscicultura tiene asignado el siguiente número provisorio de Global Gap N° \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.** Por el presente acto e instrumento la arrendadora, **PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**, por medio de sus representantes, don **CESAR ALBERTO RIVERA ZAVALA** y don **NELSON PATRICIO GASALY HANUCH**, da en arrendamiento a **SOCIEDAD SUR INVERSIONES S.A.**, por quien acepta su representante don **CRISTINO JUAN STANGE STANGE**, todas las instalaciones de la Piscicultura singularizada precedentemente, específicamente en el sector más cercano al río Curacalco. Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies, maquinarias e instalaciones de que da cuenta el inventario anexo que los contratantes firman en este acto, el cual se considera parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales. En especial se incluye en este arrendamiento todos los estanques para cultivos de peces existentes o localizados en la piscicultura objeto de este contrato. Además se incluye el derecho a usar la siguiente infraestructura, que la arrendadora se compromete a instalar, y dejar operativas: bodega de alimentos, bodega de químicos, oficinas, casa

Handwritten signatures and initials in black ink, located on the right side of the page. There are two distinct marks: a smaller one above a larger, more complex signature.

habitación, casino, agua potable, planta de tratamiento de aguas servidas, sistema de oxigenación, sistema eléctrico y tapas de los estanques arrendados, todo según especificaciones contenidas en el inventario anexo.

**TERCERO: DURACIÓN/PRORROGA.** El presente contrato de arrendamiento estará vigente hasta el mes de Octubre de 2014, comenzando a regir con fecha 15 de Marzo del año 2014. El presente contrato se prorrogará por períodos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste la voluntad contraria a la prórroga, por medio de aviso expedido por carta certificada enviada a cualquiera de los domicilios del otro contratante, con al menos 30 días de anticipación al vencimiento del presente contrato, o de cualquiera de sus prórrogas.

**CUARTO: RENTA MENSUAL.** El precio o renta mensual asciende a la suma de USD\$ 14.000.- más IVA, conforme al tipo de cambio denominado "observado" vigente al día de la facturación Asimismo, la arrendataria estará obligada a pagar, puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de residuos y basura, gas y demás que puedan corresponderle a raíz de la celebración del presente contrato de arrendamiento.

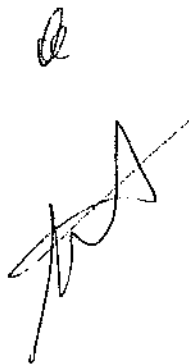
**QUINTO: PAGO DE RENTA.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los 5 primeros días de cada mes, en el domicilio de la arrendadora, contra la entrega de la factura correspondiente por parte esta última, la que deberá ser emitida ese mismo día. Para estos efectos, las partes autorizan desde ya a que la facturación y pagos se realicen por medios electrónicos. Para estos efectos se fijan como correos de notificación de la arrendataria los siguientes: cstange@sisa.cl, con copia a rjstange@sisa.cl y brojas@sisa.cl y por parte de la arrendadora, los siguientes: carz.rievera@gmail.com

**SEXTO: DESTINO EXCLUSIVO.** Las instalaciones de la Piscicultura objeto del presente contrato de arrendamiento serán destinadas exclusivamente a la crianza de salmónidos, los que serán de propiedad de la arrendadora o del tercero a quien está presta servicios. En todo caso, la sociedad arrendataria deberá, en el ejercicio de la actividad industrial de que se trata, respetar las ordenanzas municipales e instrucciones de la autoridad, y pondrá especial cuidado en el respeto y protección del medio ambiente, evitando, en lo posible, la contaminación del aire y del agua.

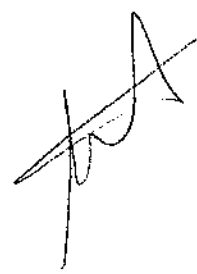
**SÉPTIMO: ESTADO DE CONSERVACIÓN.** Los comparecientes, en la representación que invisten, hacen declaración expresa en torno a que la propiedad arrendada, sus instalaciones y especies que la componen, se encuentran en el estado de conservación que consigna el acta de recepción y entrega de inmueble, la cual firman las partes en dos ejemplares de igual fecha y tenor, quedando cada uno de dichos ejemplares en poder de ellas, considerándose dicha acta para todos los efectos, que en derecho procedan, como parte integrante del presente contrato

**OCTAVO: ENTREGA MATERIAL.** Las partes dejan constancia que la entrega material de las instalaciones arrendadas se efectuó con fecha 17 de Marzo de 2014

**NOVENO: MEJORAS, CONSTRUCCIONES, ESTRUCTURAS Y REQUISITOS TÉCNICOS.** Según se ha señalado en la cláusula segunda de este instrumento, la Arrendadora deberá efectuar la construcción, a su cuenta, de las siguientes instalaciones: bodega de alimentos, bodega de químicos, oficinas, casa habitación, casino, agua potable, planta de tratamiento de aguas servidas, sistema de oxigenación, sistema eléctrico, tapas de los estanques arrendados, cerco perimetral, difusores por estanques y adicionalmente todas las que sean necesarias para dar cumplimiento a la legislación y



reglamentos que rigen este tipo de industria. Todas las señaladas instalaciones deberán ajustarse a los estándares exigidos en esta industria y a la normativa ambiental y normativa específica exigida por la ley de Pesca y Acuicultura y demás normas y reglamentos derivados de la misma. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendadora estará obligada a efectuar las mejoras de infraestructura que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de la piscicultura y/o sean exigidas por la normativa que rige esta industria. No obstante, y por el plazo máximo de 60 días, la arrendataria, mientras la arrendadora termina de implementar las instalaciones señaladas, por su cuenta y costo se hará cargo de proporcionar baños químicos. Todos los demás costos e insumos derivados de la operación y cultivo de los peces serán de cargo exclusivo de la arrendataria. Por último, las partes señalan como condición técnica esencial el hecho que la arrendadora se compromete a garantizar toda el agua autorizada por el Servicio o Autoridad pertinente para el funcionamiento de la Piscicultura arrendada. Será condición esencial para la suscripción del presente contrato el hecho que la arrendadora cumpla oportunamente y ajustado a la normativa y requisitos legales con la disponibilidad de agua señalada. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario tendrá derecho al reembolso del costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el mismo arrendatario hiciere en la cosa arrendada. Además, el arrendatario tendrá derecho al reembolso de las mejoras útiles consentidas por el arrendador. En todos estos casos, el arrendatario podrá imputar el costo de estos reembolsos al precio o renta de arrendamiento y mientras no se haya verificado dicho reembolso no podrá ser expelido del inmueble arrendado, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe del reembolso por parte del arrendador.-



**DÉCIMO: MANTENCIÓN.** La sociedad arrendataria se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento todas las máquinas, motores, herramientas y demás que se señalan en el anexo, salvo su desgaste natural. Igual obligación rige respecto de las llaves de los artefactos (incluidas las de paso), válvulas y flotadores, enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, entre otros. Se obliga asimismo a mantener en buen estado los sistemas de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en buen estado de aseo y conservación, salvo su desgaste natural producto de un legítimo uso. La arrendataria responderá de las mejoras locativas, salvo las estructurales, las que serán de cargo de la arrendadora. De producirse desperfectos en la propiedad arrendada y/o instalaciones de la piscicultura, cuya reparación correspondan a la sociedad arrendadora, la arrendataria deberá darle aviso inmediato, y por escrito, de lo sucedido, siendo obligación de la primera efectuar dichas reparaciones dentro del término más inmediato posible para evitar daños al o los planteles de peces, según sea la premura desde la mencionada comunicación. En caso que transcurra el plazo referido sin que se haya reparado el desperfecto por la sociedad arrendadora, la sociedad arrendataria estará facultada para hacerlo por sí misma, y descontar los gastos en que incurra por este concepto del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

**DÉCIMO PRIMERO: PROHIBICIONES.** Queda expresamente prohibido a la sociedad arrendataria ceder, a cualquier título, su posición contractual, así como subarrendar, en cualquiera forma, todo o parte de la propiedad arrendada, o destinarla a otro objeto que el indicado y hacer en ella variaciones no autorizadas por el arrendador. Se prohíbe asimismo a la sociedad arrendataria ejecutar mejora alguna en la propiedad, sin previa autorización del arrendador. Sin





perjuicio de lo anterior, todas las mejoras que, con o sin la mencionada autorización, se lleven a efecto en la propiedad objeto del presente contrato, y que no puedan separarse de ella sin su detrimento, quedarán a beneficio del propietario y le serán reembolsadas al arrendador, aplicándose a su respecto lo señalado en la cláusula Noveno del presente instrumento

**DÉCIMO SEGUNDO: TERMINACIÓN ANTICIPADA.** Serán motivos plausibles para que la arrendadora de término anticipado al presente contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: 1) Retrasarse la arrendataria en el pago de la renta, en los términos señalados en la cláusula quinta de este instrumento; 2) Dedicar la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato, subarrendar todo o parte de la propiedad arrendada o ceder su posición contractual, sin previo consentimiento escrito de la arrendadora. 3) No mantener la propiedad en el estado de conservación acordado. Del mismo modo, serán motivos plausibles para que la arrendataria de término anticipado al presente contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: 1) El incumplimiento de la arrendadora en ejecutar las instalaciones acordadas, según anexo ya señalado; y 2) la imposibilidad, sea por fuerza mayor o caso fortuito, no imputable a la arrendataria, de obtener el uso y goce pacífico de las instalaciones. En especial lo referido a clausuras ordenadas por las autoridades ambientales o sanitarias. . En el hipotético caso que se aplique una multa por la autoridad respectiva a la arrendataria, y cuyo fundamento sea las inadecuadas instalaciones o condiciones sanitarias o ambientales u otras equivalentes, que tengan su origen en insuficiencias de la infraestructura arrendada, y sin perjuicio que ello también autorice a la arrendataria a poner término unilateral al arriendo pactado, sin derecho a indemnización alguna para la arrendadora, obligará de todas formas a esta última a reembolsar al



menos la mitad del valor de dicha multa a la arrendataria, siempre que se trate de insuficiencias de infraestructura, permisos u otros con que debiera contar una piscicultura equivalente o similar a la que es objeto del presente contrato de arrendamiento.

**DÉCIMO TERCERO: RESTITUCIÓN.** La sociedad arrendataria se obliga a restituir la propiedad arrendada y todas las especies que componen la industria, inmediatamente de terminado este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora, y entregándole las llaves y todas sus copias a quien la represente para tales efectos. Además, la arrendadora podrá exigir a la arrendataria la exhibición de los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupe el inmueble, de todos los consumos que sean de su cargo, en conformidad a la cláusula cuarta del presente instrumento. La propiedad arrendada deberá ser restituida en las mismas condiciones en que se encontraba al celebrarse el contrato de arriendo, de acuerdo a lo que se indica en la cláusula séptima, salvo el desgaste natural producto del uso legítimo y las obvias modificaciones experimentadas por las mejoras e instalaciones a que se compromete la arrendadora en este mismo contrato y aquellas que hubiere realizado la arrendataria. En todo caso, si por razones justificadas no imputables a la arrendataria, y por el contrario imputables a terceros, aún aquellos con los que opere la arrendataria o para quienes preste servicios, las partes acuerdan que se prorrogará automáticamente el contrato de arrendamiento hasta por un plazo máximo de sesenta días contados desde la fecha original de entrega, pagando, por cierto, la arrendataria un valor proporcional al precio o renta de arrendamiento, por los días efectivamente utilizados, e incrementado este resultado en un 50%.-



**DÉCIMO CUARTO : LA ESPERANZA S.A.**, por medio de sus representantes, declara que no existe deuda alguna en relación con la industria arrendada, especialmente en relación a consumos, sueldos o salarios, imposiciones previsionales, impuestos y contribuciones fiscales o municipales; obligándose a reembolsar a la arrendataria en el caso que estuviere pendiente algún valor de la naturaleza señalada y la arrendataria hubiere procedido a pagarlo. En todo caso, la arrendataria tendrá derecho al reembolso total por estos conceptos y podrá imputarlo al precio de renta mensual de arrendamiento, sin que pueda ser expelida del inmueble si no le es efectuado o asegurado dicho pago por la arrendadora.

**DÉCIMO QUINTO : RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDADORA.**

La Arrendadora no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir la arrendataria en caso de incendios, inundaciones, terremotos u otras calamidades.

**DÉCIMO SEXTO: RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDATARIA.**

La Arrendataria no será responsable por los perjuicios producidos en el inmueble arrendado cuando provengan de caso fortuito o fuerza mayor, desastres de la naturaleza, o por órdenes o decisiones de autoridad derivados de deficiencias de infraestructura. No obstante, todo perjuicio que acaezca por causa imputable a culpa o negligencia de la Arrendataria o sus dependientes o personas o entes jurídicos que obren por cuenta y riesgo de aquélla, será de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto deberá responder por los perjuicios y deterioros que se causen en el inmueble, las aguas, sus obras de arte, en el centro de cultivo, sus servicios e instalaciones. Igual regla se aplicará para los perjuicios que ocurran por causa imputable a culpa o negligencia de la arrendadora o sus

dependientes o personas o entes jurídicos que obren por cuenta y riesgo de aquélla, serán de su exclusiva responsabilidad.

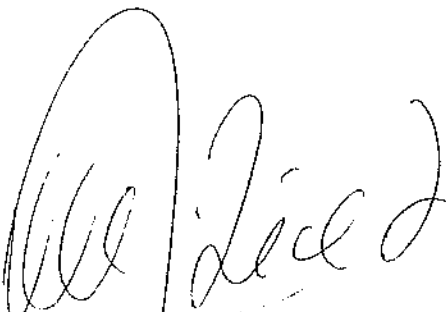
**DÉCIMO SEPTIMO: NORMAS LABORALES.** Se deja constancia que la Arrendataria se obliga a que todo el personal que se contrate para los efectos de la ejecución de este contrato dependerá exclusivamente de ella, quien en su calidad de empleador se obligará a dar cumplimiento a todas las normas del Código del Trabajo. Se deja expresa constancia que para estos efectos la Arrendadora no tiene relación alguna con la Arrendataria.

**DECIMO OCTAVO : INSCRIPCIONES Y AUTORIZACIONES.** Se faculta al portador de una copia autorizada del presente Contrato para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueren procedentes, en especial las que pudiesen proceder ante el Registro Nacional de Acuicultura.

**DECIMO NOVENO : DOMICILIO.** Para los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Temuco, prorrogando la competencia para ante sus tribunales de justicia.

**VIGÉSIMO: PERSONERÍAS.** la personería de don **CRISTINO JUAN STANGE STANGE** para representar a **SUR INVERSIONES S.A.** consta de escritura pública de cesión de directorio de sociedad **SUR INVERSIONES S.A.** de fecha siete de Junio de dos mil uno, suscrita ante el Notario de Puerto Montt don Hernán Tike Carrasco. . La personería de don **Cesar Alberto Rivera Zavala** y de don **Nelson Patricio Gasaly Hanuch** para representar a **PISCICULTURA LA ESPERANZA S.A.**, consta de la

escritura pública de fecha veintisiete de Diciembre del año dos mil diez, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.



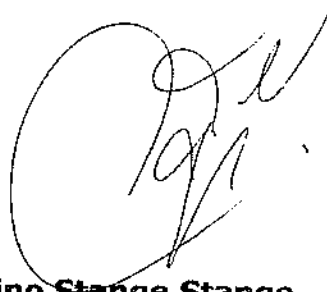
**Cesar A. Rivera Zavala**



**Nelson P. Gasaly Hanuch**

**Piscicultura La Esperanza S.A.**

**"Arrendadora"**



**Cristino Stange Stange**

**Sur Inversiones S.A.**

**"Arrendataria"**