



MODIFICACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE.

ENTRE

GALILEA SOLA JAVIERA FRANCISCA
Y

SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA

En Santiago, a 30 de diciembre de 2010, entre doña Maria Consuelo Ana Sola Valverde, Cedula de identidad N° 7.753.020-7 domiciliado en la ciudad de Coyhaique, XI región, Errazuriz N° 426, en representación de doña Javiera Francisca Galilea Sola, el mismo domicilio, en adelante "el arrendador" y el **Servicio de Cooperación Técnica SERCOTEC**, Corporación de Derecho Privado, Instituto filial CORFO, R.U.T. N° 82.174.900-K, representado por don **Jorge Passi Riumalló**, Gerente de Administración y Finanzas de SERCOTEC, cédula nacional de identidad N° 10.923.638-1, ambos domiciliados para estos efectos en calle Huérfanos N° 1117, piso N° 9, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante, "el Arrendatario", se ha convenido lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Las partes con fecha 29 de septiembre de 2008 suscribieron contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Riqueme N° 255 de la ciudad de Coyhaique.

Dentro de dicho contrato se estableció una duración de un año a contar de la fecha de su suscripción, plazo que se prorrogaría tacita y sucesivamente por periodos iguales, por lo que el contrato se encuentra vigente y produciendo todos sus efectos entre las partes.

Con fecha 23 de noviembre de 2010, la parte arrendadora autorizo por escrito la realización de obras de reparación e instalaciones propuestas por la Dirección Regional del Servicio de Cooperación Técnica.

Que en razón de los antecedentes expuestos las partes convienen suscribir las siguientes modificaciones de contrato:

PRIMERO:

Se modifica la cláusula segunda del contrato arriba individualizado en el siguiente sentido:

SEGUNDO:

La renta mensual de arrendamiento determinada para los cuatro años siguientes a esta modificación de contrato es de 38 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos a la fecha de pago correspondiente.





Dicha renta de arrendamiento deberá pagarse en forma anticipada por parte del arrendatario, dentro de los primeros diez días de cada mes, a contar de la fecha de suscripción del presente instrumento.

SEGUNDO:

Se modifica la cláusula quinta del contrato arriba individualizado en el siguiente sentido:

QUINTO:

El presente contrato tendrá una duración de 4 años, contados desde la fecha de la presente modificación.

Una vez cumplido este plazo el contrato se entenderá prorrogado tácita y sucesivamente por el período de un año.

Si el arrendador deseara poner término al presente contrato al cabo de transcurridos los primeros cuatro años deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble, o mediante notificación personal efectuada por un notario con una anticipación no inferior a 60 días en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual y así sucesivamente.

Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo por carta certificada al arrendatario con una anticipación no inferior a 60 días, a la época fijada para el término.

Si el arrendatario deseara poner término al contrato con anterioridad a la fecha de expiración del presente contrato, o para el caso que una vez efectuada una renovación del mismo deberá comunicarlo al arrendador por carta certificada enviada a lo menos con 60 días de anticipación a la fecha en la cual se pondrá término al contrato.

TERCERO:

Las partes acuerdan **agregar** las siguientes cláusulas al contrato de arrendamiento antes individualizado:

I.- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el arrendador pague impuesto al valor agregado sobre el precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato son todas inmuebles por destinación.

II.- Queda prohibido expresamente, al arrendatario ceder en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado en la cláusula segunda de este contrato; hacer variaciones a la propiedad sin la autorización del arrendador, causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.





Se prohíbe al arrendatario ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble con o sin autorización que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo previo pacto escrito en contrario.

Asimismo, las partes en este acto acuerdan que el arrendatario realizará a su propio costo las siguientes reparaciones indicadas en carta enviada al arrendador con fecha 19 de noviembre de 2010 y aceptadas por el arrendador con fecha 23 de noviembre de 2010.

III.- El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de los diez días siguientes a la comunicación, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

IV.- Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y, especialmente los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en lo términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.
- 3.- Si causa a la propiedad, cualquier perjuicio.
- 4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él o sus dependientes.
- 5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunas (si los hay).
- 6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

V.- En caso de estar pronto a expirar el presente contrato o que el arrendador decida la venta del inmueble, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos dos días de cada semana durante dos horas cada día, entre las 15:00 y 18:00 horas.





VI.-El arrendador no responderá, en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o el calor.

VII.-El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además el arrendador pondrá exigirlo al exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en las que se entrego.

CUARTO:

Las partes acuerdan que en todo lo no modificado por el presente instrumento rige el contrato original suscrito con fecha 29 de septiembre de 2008

QUINTO:

La personería de don **Jorge Passi Riumallo**, para actuar en representación del Servicio de Cooperación Técnica, consta en escritura pública de delegación de poder general de administración, de fecha 18 de mayo de 2010, celebrada ante Notario Público de Santiago, doña Nancy de la Fuente Hernández, repertorio N° 3475-2010.

Leído el presente contrato, ambas partes ratifican el contenido de sus cláusulas y firman en señal de aceptación.

**MARIA DEL CONSUELO ANA SOLA
VALVERDE
ARRENDADORA pp**

**JORGE PASSI RIUMALLO
GERENTE ADMINISTRACIÓN Y
FINANZAS
SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA**

