

GINO PAOLO BENEVENTI ALFARO
NOTARIO PUBLICO INTERINO
NOTARIA 45
Huérfanos979 piso7
Santiago



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.ajs.ci. 009-3621616

1 REPERTORIO N°2.513-2021

ORQUESTAS/TVN

2 PROTOCOLIZADO N°2.513-2021

OT.3.621.616

3

4

5

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

6

7

TELEVISIÓN NACIONAL DE CHILE

8

9

A

10

11

FUNDACIÓN NACIONAL DE ORQUESTAS JUVENILES E INFANTILES DE
CHILE

12

13

14

15

16 EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintinueve de Enero del año dos
17 mil veintiuno, ante mí, **GINO BENEVENTI ALFARO**, Abogado, Notario
18 Público Interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado
19 en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo
20 piso, comparecen: **TELEVISIÓN NACIONAL DE CHILE**, Rol Único Tributario
21 Número ochenta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil ochocientos guión
22 cinco, representada por su Director Ejecutivo don **FRANCISCO JOSÉ GUIJÓN**
23 **ERRÁZURIZ**, chileno, casado, empleado, cédula de identidad número trece
24 millones treinta y nueve mil novecientos diez guión K, y por su Gerente de
25 Gestión, doña **VERENA ISABEL HORST VON THADDEN**, chilena, divorciada,
26 empleada, cédula de identidad número siete millones seiscientos ochenta y siete
27 mil novecientos noventa y uno guión cinco, todos domiciliados en Avenida
28 Bellavista número cero novecientos noventa, comuna de Providencia, Región
29 Metropolitana, en adelante "TVN" o "EL ARRENDADOR", por una parte y por la
30 otra, **FUNDACIÓN NACIONAL DE ORQUESTAS JUVENILES E INFANTILES**



1 **DE CHILE**, Rol Único Tributario Número setenta y cinco millones novecientos
2 noventa y un mil novecientos treinta guión cero, representada por doña **MARÍA**
3 **ALEJANDRA MILADA KANTOR BRUCHER**, chilena, divorciada, empleada,
4 cédula de identidad número siete millones cincuenta y tres mil seiscientos noventa
5 y tres guión cinco, ambos domiciliados en calle Balmaceda interior número mil
6 trescientos uno, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, en adelante
7 **"EL ARRENDATARIO"** o **"FOJI"**, los comparecientes mayores de edad quienes
8 acreditan su identidad con las cédulas respectivas y exponen: Que se ha
9 convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento (en adelante el "Contrato") que
10 consta de las cláusulas siguientes: **PRIMERO: ANTECEDENTES. Uno punto**
11 **uno. FOJI** es una institución sin fines de lucro, cuya misión es elevar el desarrollo
12 social, cultural y educacional del país, brindando oportunidades para que los
13 niños, niñas y jóvenes de todo Chile mejoren su calidad de vida, integrando
14 orquestas. **Uno punto dos. TVN** es una empresa pública autónoma del Estado
15 creada por la ley Número diecinueve mil ciento treinta y dos y cuyo objeto
16 es establecer, operar y explotar servicios de televisión y de producción, emisión y
17 transmisión de contenidos audiovisuales y radiodifusión, cualquiera sea su
18 formato, plataforma audiovisual o medio. En general, podrá realizar todas las
19 actividades propias de una concesionaria de servicios de telecomunicaciones, de
20 televisión, de radiodifusión sonora, de servicios intermedios de
21 telecomunicaciones y de servicios audiovisuales, con iguales derechos,
22 obligaciones y limitaciones. **Uno punto tres.** Sus representantes legales declaran
23 en este acto estar debidamente autorizados y contar con la capacidad legal
24 requerida para celebrar este Contrato a su nombre y representación, y que sus
25 facultades no les han sido revocadas, modificadas o limitadas desde la fecha en
26 la cual se les confirieron. **SEGUNDO: DECLARACIONES Dos punto uno.** En
27 virtud de contrato de lease-back celebrado con Itaú Corpbanca, según consta en
28 escritura pública de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciséis, otorgada en la
29 Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, TVN tomó en arrendamiento
30 la propiedad ubicada con frente a calle Bellavista cero novecientos noventa, que

GINO PAOLO BENEVENTI ALFARO
NOTARIO PUBLICO INTERINO
NOTARIA 45

Huérfanos979 piso7
Santiago

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.ajs.ci. 009-3621616

1 corresponde al Lote Dos A del plano de subdivisión respectivo, comuna de
2 Providencia, Región Metropolitana. Rol de avalúo fiscal número cuatrocientos
3 seis guión veintisiete, comuna de providencia. La inscripción de dominio a nombre
4 de Itaú Corpbanca consta a fojas sesenta y nueve mil setecientas treinta y tres
5 número noventa y nueve mil ochocientos ochenta y uno del Registro de Propiedad
6 del año dos mil dieciséis del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Del
7 mismo modo, en virtud de contrato de lease-back celebrado con Banco Santander
8 Chile, según consta de escritura pública de fecha trece de enero de dos mil
9 dieciséis, otorgada en la Notaría de Juan San Martín Urrejola, tomó en
10 arrendamiento la propiedad ubicada con frente a calle Bellavista cero nueve
11 noventa, que corresponde al Lote Uno A del plano de fusión respectivo, ubicado
12 con frente a las calles Bellavista, Francisco Puelma e interior Carlos Reed,
13 comuna de Providencia, Región Metropolitana. Rol de avalúo fiscal número
14 cuatrocientos seis guión veintiséis, comuna de Providencia. La inscripción de
15 dominio a nombre de Banco Santander-Chile consta a fojas cuatro mil trescientas
16 sesenta y dos número siete mil doscientos ochenta y uno del Registro de
17 Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
18 **Dos punto dos.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato la facultad del
19 Arrendador de celebrar el presente contrato de arrendamiento y en virtud de lo
20 expuesto, declara que Itaú Corpbanca ha autorizado el subarrendamiento del
21 inmueble por poder especial suscrito ante el Notario Público de Santiago doña
22 María Patricia Donoso Gomien con fecha doce de noviembre de dos mil veinte, y
23 le garantiza a **EL ARRENDATARIO** que posee los derechos suficientes para
24 proceder a la celebración del presente contrato, y subarrendarle las dependencias
25 objeto del presente contrato y que forman parte del inmueble individualizado en el
26 numeral precedente. **TERCERO: OBJETO DEL CONTRATO Tres punto uno.**
27 Por el presente acto TVN da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, lo
28 **siguiente:** i) Un espacio físico en las dependencias de TVN, de novecientos
29 noventa (novecientos noventa) metros cuadrados, ubicado en el tercer piso, del
30 Edificio Delta Sur, del Edificio Corporativo de TVN, ubicado en Avenida Bellavista



1 Número cero novecientos noventa, comuna de Providencia, ciudad de Santiago,
2 según Plano que se entiende formar parte integrante de este contrato y que se
3 **protocoliza** conjuntamente, y que será destinado a oficinas para quienes **EL**
4 **ARRENDATARIO** determine, en adelante "Las Oficinas", **teniendo la posibilidad**
5 **de solicitar la ampliación de dichos metros cuadrados, en la medida que**
6 **TVN tenga disponibilidad de espacios para dar en arrendamiento a EL**
7 **ARRENDATARIO mediante solicitud formal enviada a las oficinas de TVN,**
8 **que de ser aprobada dará lugar a la suscripción de un anexo de contrato el**
9 **que debidamente firmado por las partes formará parte del presente contrato,**
10 **en el que se regule dicho aumento de espacio de metros cuadrados. Las**
11 Oficinas dadas en arrendamiento serán de libre disposición para **EL**
12 **ARRENDATARIO**, tendrán como horario de funcionamiento el de veinticuatro
13 horas de lunes a domingo. Es de cargo y responsabilidad del ARRENDATARIO,
14 de manera exclusiva, los costos en que este deba incurrir para modificar la
15 estructura, disposición e instalaciones del espacio arrendado. Lo anterior incluye
16 también la obtención de los permisos pertinentes que requieran distintas
17 entidades, sean municipales, gubernamentales, entre otras; planos, proyectos,
18 peritos, arquitectos, informes técnicos, etc., y en general toda modificación,
19 deberá ser certificada por un profesional o experto técnico, también de cargo del
20 Arrendatario. **Tres punto dos.** En el caso que TVN requiera reubicar Las
21 Oficinas, deberá TVN reasentar a FOJI en un espacio de novecientos noventa
22 (novecientos noventa) metros cuadrados, dentro de las instalaciones del Edificio
23 Corporativo de TVN, de similares condiciones, enviando una notificación al
24 Arrendatario mediante carta certificada con a lo menos sesenta días de
25 anticipación, a que se produzca la reubicación de Las Oficinas. En este caso TVN
26 deberá asegurar al arrendatario que la instalación cumple con las condiciones e
27 implementará a su costo las mejoras necesarias para el funcionamiento de la
28 fundación privilegiando la práctica orquestal. **Tres punto tres.** Es responsabilidad
29 de EL ARRENDATARIO mantener un listado actualizado de los usuarios
30 autorizados al acceso de las dependencias tomadas en arrendamiento por el

1 presente contrato. **CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO Cuatro punto uno.**
2 La renta de arrendamiento, será pagada mensualmente y de la siguiente forma: **a)**
3 Por el arrendamiento del espacio individualizado en la cláusula tercera
4 precedente, número Tres punto uno letra i), la renta de arrendamiento
5 corresponde y se desglosa de la siguiente manera: i) Durante el primer año de
6 vigencia del contrato, correspondiendo este desde el **primero de marzo de dos**
7 **mil veintiuno y hasta el veintiocho de febrero de dos mil veintidós**, ambas
8 fechas inclusive, la renta mensual ascenderá a la suma de cero coma treinta y
9 dos Unidades de Fomento (cero coma treinta y dos Unidades de Fomento) por
10 cada metro cuadrado arrendado, es decir a trescientas dieciséis coma ocho
11 Unidades de Fomento (trescientas dieciséis coma ocho Unidades de Fomento),
12 más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), en el monto equivalente en pesos al
13 día de su efectivo pago. ii) Durante el segundo año de vigencia del contrato,
14 correspondiendo este desde **el primero de marzo de dos mil veintidós y hasta**
15 **el veintiocho de febrero de dos mil veintitrés**, ambas fechas inclusive, la renta
16 mensual ascenderá a la suma de cero coma treinta y cuatro Unidades de
17 Fomento (cero coma treinta y cuatro Unidades de Fomento) por cada metro
18 cuadrado arrendado, es decir trescientas treinta y seis coma seis Unidades de
19 Fomento (trescientas treinta y seis coma seis Unidades de Fomento), más el
20 Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), en el monto equivalente en pesos al día de su
21 efectivo pago. iii) Durante el tercer año de vigencia de contrato, correspondiendo
22 este desde el **primero de marzo de dos mil veintitrés y hasta el veintinueve**
23 **de febrero de dos mil veinticuatro**, ambas fechas inclusive, la renta mensual
24 ascenderá a la suma de ambas fechas inclusive, la renta mensual ascenderá a la
25 suma de cero coma treinta y seis Unidades de Fomento (cero coma treinta y seis
26 Unidades de Fomento) por cada metro cuadrado arrendado, es decir trescientas
27 cincuenta y seis coma cuatro Unidades de Fomento (trescientas cincuenta y seis
28 coma cuatro Unidades de Fomento), más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"),
29 en el monto equivalente en pesos al día de su efectivo pago. iv) Durante el cuarto
30 año de vigencia de contrato, correspondiendo este desde el **primero de marzo**

1 **de dos mil veinticuatro y hasta el veintiocho de febrero de dos mil**
2 **veinticinco**, ambas fechas inclusive, la renta mensual ascenderá a la suma de
3 ambas fechas inclusive, la renta mensual ascenderá a la suma de cero coma
4 treinta y ocho Unidades de Fomento (cero coma treinta y ocho Unidades de
5 Fomento) por cada metro cuadrado arrendado, es decir trescientas setenta y seis
6 coma dos Unidades de Fomento (trescientas setenta y seis coma dos Unidades
7 de Fomento), más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), en el monto equivalente
8 en pesos al día de su efectivo pago. v) Durante el quinto año de vigencia de
9 contrato, correspondiendo este desde el **primero de marzo de dos mil**
10 **veinticinco y hasta el veintiocho de febrero de dos mil veintiséis**, ambas
11 fechas inclusive, la renta mensual ascenderá a la suma de ambas fechas
12 inclusive, la renta mensual ascenderá a la suma de cero coma cuarenta Unidades
13 de Fomento (cero coma cuarenta Unidades de Fomento) por cada metro
14 cuadrado arrendado, es decir trescientas noventa y seis Unidades de Fomento
15 (trescientas noventa y seis Unidades de Fomento), más el Impuesto al Valor
16 Agregado ("IVA"), en el monto equivalente en pesos al día de su efectivo pago. vi)
17 **Por concepto de gastos comunes**, se fijarán a prorrata de los espacios
18 arrendados desde el primer año de vigencia y hasta el último año de vigencia,
19 correspondiente desde el **primero de marzo de dos mil veintiuno y hasta el**
20 **veintiocho de febrero del año dos mil veintiséis**, ambas fechas inclusive: Se
21 entiende por gastos comunes los gastos de administración y mantención, y de uso
22 o consumo colectivo que se determinan según los metros cuadrados arrendados.
23 En este sentido, por el arrendamiento del espacio físico arrendado, de
24 novecientos noventa metros cuadrados, individualizado en la cláusula Tercera
25 precedente, los gastos comunes ascienden a la suma mensual de cero coma una
26 Unidad de Fomento (cero coma uno Unidades de Fomento) por cada metro
27 cuadrado arrendado, es decir noventa y nueve Unidades de Fomento (noventa y
28 nueve Unidades de Fomento), más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), en el
29 monto equivalente en pesos al día de su efectivo pago. vii) El **consumo de**
30 **energía eléctrica, climatización y agua** son de cargo del Arrendatario, los que

1 ascienden a un valor mensual de **cero coma catorce Unidades de Fomento**
2 **(cero coma catorce Unidades de Fomento) por cada metro cuadrado**, más el
3 Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), en el monto equivalente en pesos al día de su
4 efectivo pago. Se deja constancia que TVN, para efectos de calcular el máximo
5 de consumo energético y de agua potable, TVN instalará un remarcador de
6 energía eléctrica y de agua potable. Dicho consumo máximo de energía eléctrica
7 y de agua potable será el siguiente: a) El consumo máximo mensual de energía
8 de alumbrado y fuerza, y que tiene como respaldo un grupo electrógeno, será de
9 tres mil seiscientos Kilo Watts por hora (tres mil seiscientos KWh), con una
10 potencia máxima de veinte Kilo Watts (veinte KW). Y el consumo máximo
11 mensual de energía por el consumo de computadores, y que tiene como respaldo
12 con grupo electrónico y Ups, será de tres mil seiscientos Kilo Watts por hora (tres
13 mil seiscientos KWh), con una potencia máxima de veinte Kilo Watts (veinte KW).
14 b) El consumo máximo mensual de agua potable será de ciento ochenta y nueve
15 metros cúbicos (ciento ochenta y nueve metros cúbicos). Del mismo modo, se
16 establece que en el caso que TVN instale remarcadores, y en las lecturas de
17 dichos remarcadores, el consumo máximo de energía eléctrica y agua potable
18 superen los límites máximos de consumo establecidos precedentemente, TVN
19 facturará adicionalmente a EL ARRENDADOR los siguientes montos: uno.-
20 Energía de alumbrado y fuerza: Un monto de cien pesos por Kilowatt por (hora
21 cien pesos/KWh). Y por el consumo de energía de computadores: ciento veinte
22 pesos por Kilowatt por hora (ciento veinte pesos/KWh). dos.- Agua Potable: Será
23 calculado de acuerdo al valor de facturación que Aguas Andinas realice a TVN por
24 cada metro cúbico (metros cúbicos). Los indicadores correspondientes a energía
25 eléctrica y agua potable acordados, se establecerán a través de un Anexo de
26 Contrato, el cual debidamente firmado por las partes formará parte integrante del
27 presente contrato, se establece una tabla con los indicadores acordados. **b)** Por
28 concepto del punto de Internet proporcionado por TVN a FOJI, con banda de
29 doscientos MB, indicado en la cláusula octava letra C, tendrá un valor mensual de
30 dos Unidades De Fomento(**dos Unidades de Fomento**) más el Impuesto al Valor

1 Agregado ("IVA") en su equivalencia en pesos a la fecha de su pago efectivo.
2 **Cuatro punto dos.** Las sumas de dinero indicadas en el número anterior, serán
3 pagadas mensualmente dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el
4 domicilio de TVN señalado en la comparecencia o bien mediante depósito o
5 transferencia bancaria en cuenta corriente del arrendador Número uno cinco
6 nueve siete dos tres seis uno guión cero dos (número uno cinco nueve siete dos
7 tres seis uno guión cero dos , a nombre de TELEVISIÓN NACIONAL DE CHILE,
8 rol único tributario número ochenta y un mil seiscientos ochenta y nueve mil
9 ochocientos guión cinco (ochenta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil
10 ochocientos guión cinco, del Banco de Chile, indicando en el asunto el motivo de
11 la transferencia bancaria. **Cuatro punto tres.** Excepcionalmente, durante el mes
12 de enero y febrero del año dos mil veintiuno (dos mil veintiuno, TVN autoriza a
13 FOJI para iniciar los trabajos que modifiquen la estructura, disposición e
14 instalaciones del espacio arrendado. **QUINTO: VIGENCIA. Cinco punto uno.** El
15 presente Contrato tendrá una vigencia de cinco (cinco) años, contados desde el
16 primero (cero uno) de marzo de dos mil veintiuno (dos mil veintiuno) y hasta el
17 veintiocho (veintiocho) de febrero del año dos mil veintiséis (dos mil veintiséis,
18 ambas fechas inclusive. **Cinco punto dos.** Vencido el plazo del arriendo, este se
19 prorrogará automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un (uno) año
20 cada uno, a menos que alguna de las partes manifestaren su voluntad de ponerle
21 término mediante carta certificada enviada a la otra parte con a lo menos sesenta
22 días de anticipación a la fecha del vencimiento del período original o de cualquiera
23 de sus prórrogas. **Cinco punto tres.** Sin perjuicio del plazo original del contrato,
24 cualquiera de las partes podrá ponerle término anticipado mediante carta
25 certificada dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos noventa días de
26 anticipación a la fecha de término anticipado del contrato. **SEXTO: MORAS**
27 **punto uno.** Si **EL ARRENDATARIO** se retrasare en el pago de una cualquiera de
28 las rentas de arrendamiento, **EL ARRENDADOR** podrá requerir a **EL**
29 **ARRENDATARIO**, personalmente o por medio de carta enviada por correo
30 certificado o por intermedio de un Notario Público, el pago inmediato de la o las

1 rentas adeudadas. **Seis punto dos.** La mora en el pago de cualquiera de las
2 rentas devengará el interés máximo convencional por cada día de atraso y hasta
3 el pago efectivo, a título de pena, quedando a salvo además a **EL**
4 **ARRENDADOR** el derecho a solicitar el término anticipado del contrato más las
5 indemnizaciones y perjuicios que correspondan. El pago de la pena no extinguirá
6 la obligación principal para todos los efectos legales, siendo ambas exigibles de
7 manera conjunta por **EL ARRENDADOR. SÉPTIMO: REAJUSTE** **Siete punto**
8 **uno.** La renta de arrendamiento, se reajustará automática y anualmente, de
9 acuerdo al valor del cierre de la Unidades de Fomento (treinta y uno de diciembre)
10 con el valor fijado por el Banco Central del año anterior, tomando como base el
11 año anterior a la iniciación del contrato y el año anterior al vencimiento del año
12 respectivo. **OCTAVO: SERVICIOS** **Ocho punto uno.** En virtud del presente
13 contrato de arrendamiento, TVN se obliga a prestar los siguientes servicios
14 adicionales a EL ARRENDATARIO: a) Seguridad general de las instalaciones
15 dadas en arrendamiento por el presente contrato. Consistente en el servicio
16 general de guardias de seguridad con que consta el Edificio Corporativo de TVN,
17 las veinticuatro horas del día de lunes a domingo. b) Mantenimiento e higiene
18 general de las instalaciones dadas en arrendamiento por el presente contrato,
19 como también extracción de aseo domiciliario. Esto incluye los procedimientos y
20 recomendaciones de actuación en lugares de trabajo y para actividades
21 institucionales por resguardo del COVID. Se acompaña el detalle en Anexo
22 número Unodocumento "**RECOMENDACIONES DE ACTUACIÓN EN LOS**
23 **LUGARES DE TRABAJO EN EL CONTEXTO COVID-19**" del Ministerio de Salud.
24 c) Acceso a un solo punto de conexión a Internet, con banda de doscientos
25 (doscientos) MB, de acuerdo a lo indicado en la cláusula cuarta letra b
26 precedente. Es responsabilidad de EL ARRENDATARIO armar su red propia de
27 Internet. d) Climatización, solo durante los días hábiles de la semana, entre las
28 ocho (ocho) AM y las veinte (veinte) PM. e) Agua y electricidad. TVN podrá
29 instalar los remarcadores para el control del consumo de estos servicios, de
30 acuerdo a lo establecido en la cláusula Cuarta precedente. f) Tarjetas de acceso

1 proporcionadas por TVN a personal de **EL ARRENDATARIO, con acceso**
2 **restringido** a Edificio Delta Sur. Cada tarjeta tiene un costo de USD siete coma
3 cero cero dólares americanos (siete coma cero cero pesos) más IVA, que será de
4 exclusivo cargo de **EL ARRENDATARIO**. h) Acceso al casino Aramark. TVN
5 actuará como facilitador para lograr un acuerdo entre FOJI y Aramark, respecto
6 de tarifas y horarios de uso. Se deja constancia que el ARRENDADOR se obliga
7 a pagar el impuesto territorial de los inmuebles donde se ubican las dependencias
8 objeto del presente contrato. **NOVENO: ESTADO Y CONSERVACIÓN Nueve**
9 **punto uno.** Los espacios arrendados motivos del presente contrato, se
10 encuentran en buen estado de conservación, el cual es conocido por el
11 ARRENDATARIO, quien se obliga a conservarlo y mantenerlo en iguales
12 condiciones, siendo por tanto, las reparaciones y desperfectos de ordinaria
13 ocurrencia de su exclusivo cargo y sin derecho a exigir reembolsos de TVN. En
14 caso de que las modificaciones afecten la estructura o disposición del espacio
15 arrendado, se realizará previa autorización por escrito del arrendador. **DÉCIMO:**
16 **DESTINO Diez punto uno.** Los espacios arrendados serán destinados única y
17 exclusivamente a oficinas para el ejercicio de actividades Educativas y Artísticas
18 Musicales de la FOJI conforme a los fines contemplados en sus Estatutos que el
19 Arrendador declara conocer y aceptar, no excediendo de ciento treinta personas
20 en forma simultánea en el tercer piso, del Edificio Delta Sur, del Edificio
21 Corporativo de TVN, individualizado en la cláusula tercera precedente. Para
22 cualquier uso o finalidad que no sea la anteriormente mencionada, deberá el
23 arrendatario solicitar autorización al arrendador, la que deberá otorgarse por
24 escrito. **DÉCIMO PRIMERO: MEJORAS Once punto uno.** Queda prohibido al
25 **ARRENDATARIO** ejecutar obra alguna, transformaciones o variaciones de
26 cualquier clase o naturaleza en las oficinas materia de este contrato o en
27 cualquiera de sus diversas instalaciones **sin previa autorización por escrito del**
28 **arrendador conforme lo establecido en la cláusula Novena del presente**
29 **instrumento.** Sin embargo, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin
30 autorización, que no puedan separarse de él, sin detrimento del inmueble,

1 quedarán a beneficio de TVN, salvo pacto por escrito en contrario. **DÉCIMO**
2 **SEGUNDO: NO VINCULACIÓN LABORAL. Doce punto uno.** Las Partes de este
3 instrumento declaran expresamente que no existe ningún tipo de relación laboral
4 entre TVN y los profesionales o los trabajadores de EL ARRENDATARIO, en
5 consecuencia, no existe vínculo de subordinación y dependencia entre ellos, por
6 lo que éstos no se obligan recíprocamente ni se pagan remuneración alguna.
7 **Doce punto dos.** Por su parte, siendo EL ARRENDATARIO el empleador de los
8 profesionales o los trabajadores de EL ARRENDATARIO, ésta asume la total
9 responsabilidad que las leyes laborales, tributarias, previsionales, de salud, de
10 accidentes del trabajo y de cualquier otra índole que se le impone respecto de
11 éste(a) y cualquier otro trabajador de EL ARRENDATARIO, y en el evento de que
12 TVN se viera obligada por resolución de autoridades judiciales o administrativas a
13 pagar cualquier prestación a favor de los profesionales u otro trabajador de EL
14 ARRENDATARIO, esta se obliga desde ya a reembolsar el gasto
15 correspondiente. **DÉCIMO TERCERO: PROHIBICIÓN DE CEDER EL**
16 **CONTRATO** Trece punto uno. EL ARRENDATARIO no podrá, bajo ninguna
17 circunstancia, ceder el presente contrato de arrendamiento, así como tampoco
18 está facultado para subarrendar la porción de los inmuebles que se le entregan en
19 arriendo. **DÉCIMO CUARTO: DAÑOS POR FUERZA EL COMPARECIENTE**
20 **MAYOR DE EDAD QUIEN ACREDITA SU IDENTIDAD CON LA CEDULA**
21 **RESPECTIVA Y EXPONE:** Catorce punto uno. TVN deberá en su calidad de
22 arrendador velar por el buen estado de conservación del Edificio. TVN declara
23 que tiene contratadas pólizas de seguros pertinentes en todos los bienes
24 comunes o de uso público dentro del Edificio Corporativo. **DÉCIMO QUINTO:**
25 **RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES** Quince punto uno. EL
26 **ARRENDATARIO** se obliga a emplear en la conservación del inmueble el cuidado
27 establecido en el artículo mil novecientos treinta y nueve del Código Civil, y
28 responderá por los daños que por su culpa o negligencia se causen en las
29 oficinas, en sus instalaciones o propiedades circundantes, así como de los
30 causados por el personal que trabaje para él o bajo su dependencia y por las

1 personas que concurren al inmueble. **Quince punto dos.** Del mismo modo, serán
2 de cargo y responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**, las multas o sanciones, que
3 la autoridad sanitaria resuelva aplicar, en virtud del incumplimiento de las normas
4 sanitarias en Pandemia, a propósito del COVID-19, por parte de **EL**
5 **ARRENDATARIO** o cualquier otra multa o sanción que se aplique a TVN por
6 hecho o culpa del **ARRENDATARIO**. **Quince punto tres.** Serán obligaciones de
7 **EL ARRENDATARIO** cumplir con los procedimientos y protocolos obligatorios y
8 puestos en aplicación, establecidos por TVN, a propósito del COVID-19: i)
9 Seguridad y Salud en el Trabajo COVID-19; ii) Control de Ingreso al Centro de
10 Trabajo; iii) Limpieza, Desinfección, Sanitización del Centro de Trabajo; y iv)
11 Control y Prevención ante COVID-2019. Del mismo modo, **EL ARRENDATARIO**
12 deberá cumplir con el Plan de Emergencia ante Siniestro, denominado "PES".
13 Dicho Plan será entregado por TVN a **EL ARRENDATARIO**, y será
14 responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** entregar dicho plan a sus trabajadores
15 que se desempeñen en las instalaciones dadas en arrendamiento por el presente
16 contrato. Lo anterior es sin perjuicio de las responsabilidades que **EL**
17 **ARRENDATARIO** tiene hacia sus trabajadores o dependientes, TVN solicita a **EL**
18 **ARRENDATARIO** tomar todas las acciones que sean necesarias y apropiadas a
19 nivel, al menos equivalente a las adoptadas por Televisión Nacional de Chile, para
20 garantizar la protección de la vida y salud de los trabajadores y la limitación del
21 contagio en las dependencias de TVN. Asimismo, es obligación de **EL**
22 **ARRENDATARIO** enviar a TVN los protocolos que estén usando, para la
23 prevención y control del COVID-19 durante el estado de catástrofe y mientras esté
24 vigente la pandemia, en sus operaciones y, especialmente, respecto de sus
25 trabajadores que presten servicios en dependencias de TVN o tengan contacto
26 con nuestros trabajadores. **Quince punto cuatro.** Asimismo, y atendido a la
27 contingencia que presenta el país por el COVID-19, y por encontrarse el territorio
28 de Chile en Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por Calamidad
29 Pública, si la comuna de Providencia, llegase a ser declarada por la autoridad
30 sanitaria como afecta a "Cuarentena Territorial", será de cargo y responsabilidad

**GINO PAOLO BENEVENTI ALFARO
NOTARIO PUBLICO INTERINO
NOTARIA 45**

Huérfanos979 piso7
Santiago

1 de EL ARRENDATARIO la obtención de los permisos necesarios para la
2 realización de sus actividades en el Edificio Corporativo de TVN. **Quince punto**
3 **cinco.** Del mismo modo, **dentro de los sesenta (sesenta) días siguientes a la**
4 **firma del presente contrato, las partes deberán desarrollar en conjunto un**
5 **protocolo de seguridad y operaciones,** que regule el correcto comportamiento
6 de los trabajadores de FOJI y de los miembros de la orquesta (niños,
7 adolescentes y adultos) dentro de las instalaciones del Edificio Corporativo de
8 TVN, de manera de cumplir con los estándares de seguridad establecidos por
9 TVN y por FOJI. **DÉCIMO SEXTO: GARANTÍA Dieciséis punto uno.** A fin de
10 garantizar la conservación de los espacios arrendados y asegurar su restitución
11 en el mismo estado en que las recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que
12 se causen en el inmueble arrendado, y en general para responder del fiel
13 cumplimiento de las obligaciones que impone este contrato, **EL ARRENDATARIO**
14 **entregará en garantía la suma de trescientas dieciséis coma ocho Unidades**
15 **de Fomento más IVA (trescientas dieciséis coma ocho Unidades de**
16 **Fomento) en su equivalencia en pesos, mediante documento bancario que**
17 **se pondrá a disposición del arrendador el día primero de marzo del año dos**
18 **mil veintiuno (dos mil veintiuno) y se restituirá por éste el día quince**
19 **(quince) de diciembre de dos mil veintiuno (dos mil veintiuno, y así**
20 **sucesivamente por cada período anual.** El total de la garantía o el saldo que
21 quedare a su favor del **ARRENDATARIO**, le será devuelto por TVN dentro de los
22 treinta (treinta) días siguientes a la entrega a su satisfacción de las oficinas
23 arrendadas. **Dieciséis punto dos.** Queda desde ahora autorizado TVN para
24 descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del
25 **ARRENDATARIO** que se hayan ocasionado. **EL ARRENDATARIO**, no podrá en
26 caso alguno aplicar o compensar todo o parte de esta garantía con alguna renta
27 futura de arrendamiento. **Dieciséis punto tres.** La garantía se reajustará en la
28 misma proporción que se reajuste la renta de arrendamiento. **DÉCIMO SÉPTIMO:**
29 **VISITAS** **Diecisiete punto uno.** TVN tendrá la facultad y el derecho para visitar e
30 inspeccionar las oficinas y las especies, debiendo dar **EL ARRENDATARIO** las

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la
Excma. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.ajs.ci. 009-3621616



1 facilidades que el caso requiera. Protocolo se debe dar aviso con un día de
2 antelación. **Diecisiete punto dos.** Las visitas de FOJI tendrán derecho al
3 estacionamiento de visitas de TVN en la medida de disponibilidad y previo aviso.

4 **DÉCIMO OCTAVO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. Dieciocho punto uno.**

5 Las partes al término del contrato de arrendamiento, ya sea que esto ocurra por
6 vencimiento del plazo o en forma anticipada por cualquier causa establecida en el
7 presente contrato o en la ley, acordarán la forma en que la EL ARRENDATARIO
8 debe restituir las oficinas considerando las mejoras realizadas, habida
9 consideración del desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y su
10 uso legítimo. El arrendador no podrá obligar a la arrendataria al término del
11 contrato a restituir y entregar los espacios del inmueble arrendado de la misma
12 manera que los ha recibido cuando las modificaciones o mejoras definitivas hayan
13 sido aprobadas expresamente por escrito por TVN, poniéndolo a disposición de
14 EL ARRENDADOR y entregando las llaves. **DÉCIMO NOVENO: UNIDAD DE**

15 **FOMENTO Diecinueve punto uno.** Para todos los efectos del presente contrato
16 de arrendamiento, la Unidad de Fomento será aquella cuyo valor determine el
17 Banco Central de Chile conforme al artículo único transitorio de la Ley número
18 dieciocho mil ochocientos cuarenta, de diez de Octubre de mil novecientos
19 ochenta y nueve, que contiene la Ley Orgánica Constitucional del Banco Central
20 de Chile. Si la Unidad de Fomento fuere suprimida, se aplicará aquella unidad que
21 la sustituya y, en defecto de un sistema sustitutivo, las rentas y las demás
22 cantidades expresadas en Unidades de Fomento, se reajustarán en lo sucesivo
23 mes a mes de acuerdo a la variación que experimente el índice de Precios al
24 Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo
25 que lo reemplace, entre el último día del mes anterior a aquél en que haya
26 operado la supresión y el día último del mes anterior a aquél en que deba
27 efectuarse el pago de la cantidad correspondiente. **VIGÉSIMO: SEGUROS.**

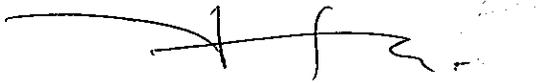
28 **Veinte punto uno.** EL ARRENDATARIO deberá contratar los seguros y pólizas
29 que sean necesarios respecto de los espacios arrendados y utilizados en forma
30 exclusiva. Del mismo modo, deberá responder por los eventuales daños

1 materiales o personales que los usuarios de FOJI pudieran ocasionar tanto en
2 la infraestructura objeto del presente contrato de arrendamiento, como en
3 terceros. **VIGÉSIMO PRIMERO: DECLARACIÓN LEY NÚMERO VEINTE MIL**
4 **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES (Número veinte mil trescientos noventa**
5 **y tres) (RESPONSABILIDAD PENAL PERSONAS JURÍDICAS): Veintiuno**
6 **punto uno.** Con motivo de la entrada en vigencia de la Ley Número Veinte Mil
7 Trescientos Noventa y Tres (Número veinte mil trescientos noventa y tres,
8 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas, se establece que la
9 entrega de los servicios y/o bienes objeto del presente contrato, en caso
10 alguno estarán sujetos a la obtención de ventajas o privilegios especiales para
11 alguna de las partes. En cuanto a los beneficios económicos se deja expresa
12 constancia que estos corresponden sólo a los que estipula el presente
13 contrato. **Veintiuno punto dos.** Las partes declaran expresamente que han
14 tomado conocimiento de las disposiciones de la Ley Número Veinte Mil
15 Trescientos Noventa y Tres (Número veinte mil trescientos noventa y tres)
16 sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, por lo que se obligan
17 a respetar la normativa jurídica y reglamentaria vigente y adoptarán la
18 medidas de prevención de los delitos que resulten necesarias y suficientes
19 para dar cumplimiento a los más altos estándares de probidad, buenas
20 prácticas, y respeto a la moral y el orden público, durante toda la vigencia de la
21 relación contractual. En efecto, y durante la vigencia del contrato, las partes
22 deberán velar por mantener su mejor imagen e independencia de juicio en las
23 decisiones y negocios que lleven a cabo para la ejecución del mismo, observando
24 un manejo adecuado y transparente de bienes y recursos. Las partes declaran
25 que sólo participa en negocios legítimos y de acuerdo a la legislación vigente.
26 **Veintiuno punto tres.** Las partes elevan a la condición de esencial las
27 declaraciones contenidas en este cláusula, y por consiguiente declaran que dicha
28 formulación ha sido motivo determinante para TVN para celebrar el presente
29 contrato. **VIGÉSIMO SEGUNDO: CONFIDENCIALIDAD: Veintidós punto uno.**
30 Las partes convienen en elevar a la calidad de esencial de este contrato, la

1 obligación del ARRENDADOR de guardar reserva absoluta y total respecto a
2 las informaciones de que tome conocimiento en virtud del presente contrato, y
3 cuya divulgación signifique o pueda significar, de cualquier forma, un real o
4 eventual perjuicio para la Fundación. El incumplimiento de esta obligación
5 dará derecho a la Fundación para poner término inmediato al presente
6 contrato, sin necesidad de demanda, requerimiento judicial o trámite alguno, y
7 sin derecho a indemnización o compensación de ninguna especie para la
8 contraparte, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que pudiera incoar la
9 Fundación, por la violación de confidencialidad. **VIGÉSIMO TERCERO:**
10 **PUBLICIDAD Veintitrés punto uno.** Se deja constancia que la Fundación se
11 encuentra obligada a cumplir con las disposiciones de probidad y transparencia
12 de la Ley Número veinte mil doscientos ochenta y cinco (Número veinte mil
13 doscientos ochenta y cinco, en virtud de lo cual está obligada a la publicación
14 del presente contrato en el portal web de transparencia, circunstancia que el
15 Arrendador declara conocer y aceptar. **VIGÉSIMO CUARTO: DOMICILIO.**
16 **Veinticuatro punto uno.** Las partes fijan su domicilio para los efectos de este
17 contrato en la ciudad de Santiago, prorrogando competencia para ante sus
18 Tribunales. **PERSONERÍAS:** La personería de don Francisco José Guijón
19 Errázuriz, y doña Verena Isabel Horst Von Thadden para representar a
20 **TELEVISIÓN NACIONAL DE CHILE**, consta en la escritura pública de fecha
21 treinta de Junio de dos mil veinte otorgada ante el Notario de Santiago, don
22 René Benavente Cash, la que no se inserta a petición de las partes por ser
23 conocida de éstas y del Notario que autoriza. La personería de doña **María**
24 **Alejandra Milada Kantor Brucher**, para representar a **FUNDACIÓN**
25 **NACIONAL DE ORQUESTAS JUVENILES E INFANTILES DE CHILE**, consta en
26 la escritura pública de fecha trece de septiembre de dos mil diecinueve otorgada
27 ante el Notario de Santiago, don Eduardo Javier Diez Morello. La que no se
28 inserta a petición de las partes por ser conocida de éstas y del Notario que
29 autoriza, quienes las han tenido a la vista y les consta su vigencia. En comprobante
30 y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que

GINO PAOLO BENEVENTI ALFARO
NOTARIO PUBLICO INTERINO
NOTARIA 45
Huérfanos 979 piso 7
Santiago

1 autoriza. Se da copia. DOY FE.-

2
3
4
5 
6 FRANCISCO JOSÉ GUIJÓN ERRÁZURIZ,

7 pp. TELEVISIÓN NACIONAL DE CHILE

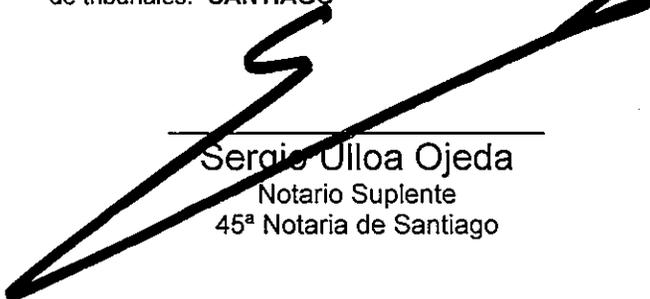
8
9
10 
11
12 VERENA ISABEL HORST VON THADDEN

13 pp. TELEVISIÓN NACIONAL DE CHILE

14
15
16 
17
18 MARÍA ALEJANDRA KANTOR BRUCHER

19 pp. FUNDACIÓN NACIONAL DE ORQUESTAS JUVENILES E INFANTILES DE
20 CHILE

21
22 
23
24 Autorizo de conformidad al Art. 402 de Código Orgánico
de tribunales.- SANTIAGO 01 Febrero 2021

25
26
27 
28 Sergio Ulloa Ojeda
Notario Suplente
45ª Notaria de Santiago

29
30 

R. 2513.2021

17

29-01-2021

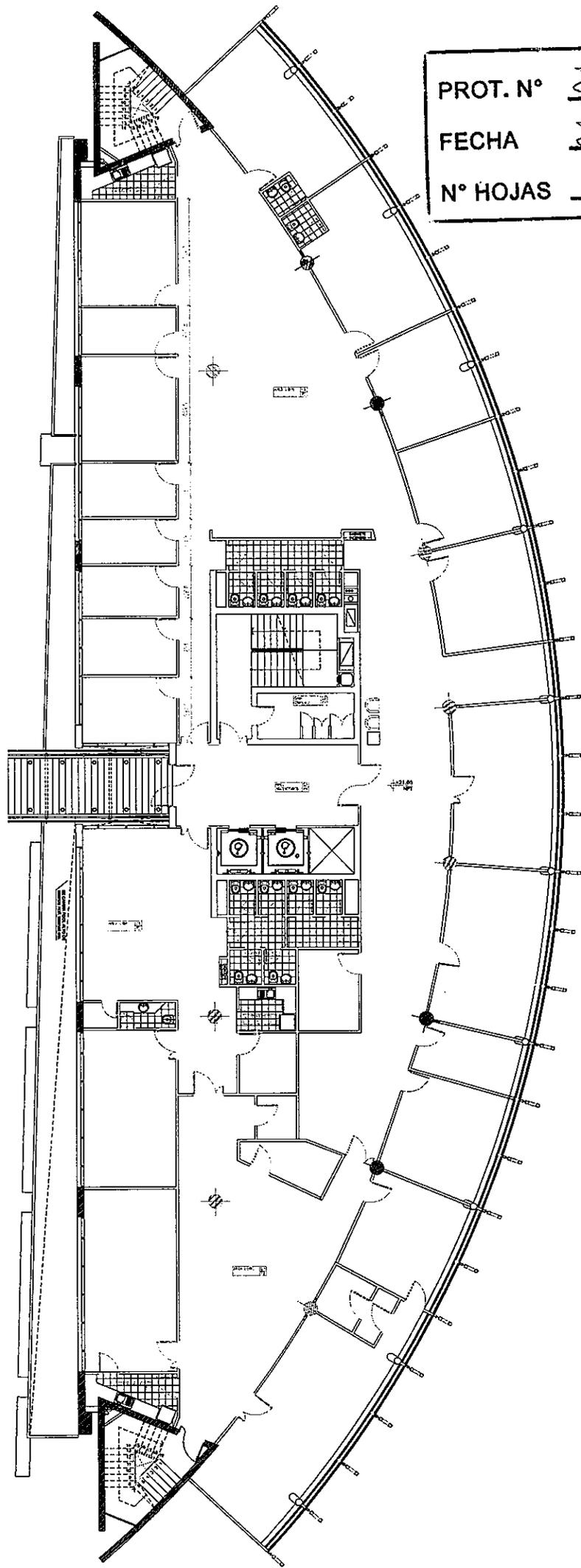


Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N° 19.799 y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.ajs.cl. 009-3621616

INUTILIZADA ESTA PAGINA



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N° 19.799 y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.ajs.cj 009-3621616



PROT. N°	<u>2513-2021</u>
FECHA	<u>29-01-2021</u>
N° HOJAS	<u>01-</u>

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N° 19.799 y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.ajs.cj. 009-3621616

009-3621616