



ACTUALIZACIÓN
CONTRATO DE ARRIENDO
EVENTO TIANFU

En la Reina, a 17 de noviembre de 2025, entre la **Junta de Alcaldes de Providencia, Las Condes y La Reina**, Rut N° 70.064.202-k, representada legalmente por su Gerente, don **Rafael Ortiz Correa**, cédula nacional de identidad N°13.832.429-k, Arquitecto, ambos con domicilio en Francisco Bilbao N° 8105, comuna de La Reina, en adelante la arrendadora y por otra parte, **PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SpA**, Rut 77.653.251-7, representada legalmente por **JIMENA LIZANA SOTO**, Rut 17.599.234-0, ambos domiciliados para estos efectos en calle La Capitanía 80, Oficina 108, Comuna Las Condes, en adelante el arrendatario quienes se suscribe el siguiente contrato:

ANTECEDENTES:

En sesión N° 337 de la Junta de Alcaldes de fecha 7 de julio de 2025 se acordó autorizar la realización del evento “**TIANFU**”, a llevarse a cabo con fecha 19 de diciembre de 2025 al 8° de marzo de 2026.

De esta forma con fecha 24 de julio de 2025 se celebró contrato de arriendo de espacio entre ambas partes, dentro de las instalaciones del Parque Padre Hurtado (sector 7 y zona baja laguna) de 30.000 metros cuadrados ubicado en Francisco Bilbao N° 8105, La Reina, con el objeto de que este último realice evento “**TIANFU**” con un público proyectado de 140.000 personas, a llevarse a cabo con fecha del 19 de diciembre de 2025 al 8 de marzo de 2026.

Asimismo, con fecha 9 de septiembre de 2025 se modificó el referido contrato pactando nuevas condiciones de garantía.



De esta manera, y dada las dificultades operativas que se han suscitado para la fecha de inicio del contrato de arriendo más otras exigencias operativas, y con la finalidad de contar con un solo instrumento, ambas partes vienen en pactar la siguiente actualización de contrato de arriendo:

PRIMERO: El arrendador proporcionará al arrendatario un espacio, dentro de las instalaciones del Parque Padre Hurtado (sector 7 y zona baja laguna) de 30.000 metros cuadrados ubicado en Francisco Bilbao N° 8105, La Reina, con el objeto de que este último realice evento “TIANFU” con un público proyectado de 140.000 personas, evento que se llevará a cabo con fecha del 22 de enero de 2026 al 31 de marzo de 2026.

Se deja expresamente establecido que el evento se deberá circunscribir, obligatoriamente, al espacio físico autorizado y contratado por el arrendatario. El uso de un espacio físico mayor del autorizado en la presente cláusula dará derecho al arrendador a poner término ipso facto al presente contrato con indemnización de perjuicios. Sin perjuicio de lo anterior las partes mediante un anexo al presente contrato podrán aumentar o disminuir la proporción de terreno asignada al arrendatario para lo cual las partes de común acuerdo fijarán el eventual valor adicional a pagar o a deducir.

SEGUNDO: El arriendo tendrá una vigencia de **112 días**. La fecha de inicio de la vigencia del presente contrato será desde el 17 de noviembre de 2025 a partir de las 12 horas para el montaje, continuando con el evento los días 22 de enero de 2026 hasta el día 31 de marzo de 2026, continuando con el desmontaje a partir del 1 de abril de 2026 y hasta el día 14 de abril de 2026 a las 18:00 horas.

Asimismo, se podrá utilizar el inmueble denominado “EL Alba” para acopio de materiales desde el día 17 de noviembre de 2025 y hasta el día 19 de diciembre de 2025





En este sentido el arrendador autoriza al arrendatario para que dentro de este lapso prepare, organice y desarrolle el evento objeto del presente acuerdo. Expirada esta fecha el arrendatario deberá restituir libre de instalaciones, escombros y basura el espacio de terreno arrendado. En el evento de que el arrendatario no restituya el espacio arrendado en el estado en el que lo recibió, es decir, libre de instalaciones, escombros y basura, el arrendador tendrá el derecho de contratar a costa del arrendatario, quien en este acto presta su consentimiento para estos efectos los servicios necesarios para que la restitución de lo arrendado cumpla con lo estipulado en este contrato.

Al término del presente contrato, la arrendataria deberá restituir el inmueble y sus instalaciones a la Junta, en las mismas condiciones de su entrega, habida consideración de su desgaste natural por el uso.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador podrá poner término ipso facto, de manera administrativa y sin forma de juicio el presente contrato antes del plazo señalado, en caso de incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones sean estas esenciales o no, principales o accesorias, debiendo comunicarse por escrito tal circunstancia con una antelación de 30 días a la fecha de termino anticipado.

TERCERO: En caso de que no se pueda realizar el evento por circunstancias que no sean imputables ni responsabilidad del arrendador tales como: incendio, guerra, regulaciones de gobierno, desastres naturales, huelgas, desordenes civiles, actos terroristas el arrendador hará devolución de lo pagado total o parcialmente solo hasta un 50% del valor pactado. Con todo, ambas partes podrán acordar la realización del evento en otra fecha próxima si así se pudiere. En caso contrario y frente a la imposibilidad de realización se hará devolución de hasta un 50% del precio pagado, como asimismo de la garantía pactada en la cláusula quinta.





En caso de que no se realice el evento por causas imputables al arrendador se hará devolución de un 100% de lo pagado total o parcialmente al arrendatario, como asimismo de la garantía pactada en la cláusula quinta.

En caso de que no se pueda realizar el evento por causas imputables al arrendatario, el arrendador retendrá lo pagado total o parcialmente en un 100% del valor pactado, debiendo cobrar la garantía establecida en la cláusula quinta, instrumento de cobro inmediato y a la vista, sin liquidación, a modo de indemnización compensatoria.

Finalmente, en caso que se realice la versión del Festival las Condes, el evento se deberá suspender mientras dure esa actividad sin ningún tipo de compensación ni indemnización para la empresa **PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SpA**

CUARTO: Para acordar los detalles del evento se efectuará una reunión de coordinación entre ambas partes, a la que serán citados los contratantes donde se definirán detalles, coordinaciones administrativas, procedimientos administrativos, entre los cuales se encuentra el llenado de la carpeta de arranque, una pauta de la forma y condiciones del montaje, y cualquier otra materia tendiente a permitir la correcta ejecución del contrato.

El Layout del evento deberá ser entregado a más tardar el 21 de enero de 2026.

Las partes pactan que el horario de funcionamiento del evento será los días domingos a jueves de 18:30 horas a 23:30 horas, y los días viernes sábado y festivo de 18:30 horas a 00:30 horas.

Por este acto, **PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SpA**, de conformidad a los artículos 1535 y siguientes del Código Civil y en el evento de transgredir las obligaciones establecidas este contrato, constituyendo todo lo anterior un incumplimiento contractual imputable a **PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SpA**, se obliga libre y soberanamente al pago de la suma de **1.040 UTM**, que se convertirán a pesos a la fecha del





cobro, pudiendo la Junta de Alcaldes a su solo arbitrio cobrar la pena pactada a título de indemnización convencional y anticipada de los perjuicios ocasionado por el referido incumplimiento contractual.

La Junta de Alcaldes podrá, en todo momento, inspeccionar el inmueble singularizado en la cláusula segunda precedente, para verificar su estado, como, asimismo, vigilar y supervisar que las actividades que en él se desarrollen cumplan con el objeto para el cual se ha otorgado el arriendo

QUINTO: La Junta de Alcaldes de Providencia, Las Condes y La Reina no responderá por cualquier daño a bienes muebles que se produzcan al interior de la parte del inmueble entregado en arriendo, debiendo **PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SpA**, asumir la responsabilidad por cualquier daño que se produzca en los bienes al interior del recinto entregado en arriendo, como asimismo asumir la responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas sean estas esenciales o no, principales o accesorias, de este contrato.

Tampoco asumirá responsabilidad alguna en caso de transgredir la normativa de ruidos molestos contenida en el Decreto Supremo N° 38/2011 del Ministerio del Medio Ambiente debiendo asumir la responsabilidad patrimonial que de tales hechos se derivaren. Asimismo, se elevan a la categoría de esenciales la obligación de a) contratar modelos predictivos, si así se dispusiere, y b) contratar una ETFA para medición de ruidos o cualquier sistema análogo de medición aceptado por la autoridad administrativa, debiendo poner a disposición de la Junta de Alcaldes el informe de ruidos en un plazo de 30 días a partir del último día del evento, pudiendo en cualquiera de esos casos cobrar la garantía de fiel cumplimiento de contrato sin derecho a compensación ni indemnización de ninguna especie.



Tampoco asumirá responsabilidad alguna en caso de transgredir la normativa del Reglamento Sanitario de los Alimentos (RSA), establecido en el Decreto 977/96 del Ministerio de Salud





debiendo asumir la responsabilidad patrimonial por sumarios o investigaciones que se lleven a cabo por la autoridad sanitaria, pudiendo terminar anticipadamente sin expresión de causa el evento o suspenderlo hasta que la autoridad sanitaria lo autorice, sin derecho a indemnización, ni resarcimiento, ni compensación alguna a la arrendataria.

Por último, se elevan a categoría de esencial la obligación de pago de renta de arrendamiento y el pago de reserva en la oportunidad que corresponda y por el monto total pactado.

Para estos efectos, el arrendatario deberá entregar a más tardar el día 22 de enero de 2026 cualquiera de los siguientes instrumentos, los que deberán ser a la vista y a primer requerimiento, sin liquidación: o 1) Una boleta de garantía a la vista no endosable cuyo beneficiario sea la Junta de Alcaldes Providencia Las Condes La Reina cuya glosa debe señalar “para garantizar la responsabilidad por daños, perjuicios e incumplimientos señalados con ocasión de la realización del evento TIANFU, con una vigencia de 260 días , 2) Un vale vista tomado nominativo no endosable a favor de la Junta de Alcaldes Providencia Las Condes La Reina cuya glosa debe señalar “para garantizar la responsabilidad por daños, perjuicios e incumplimientos señalados con ocasión de la realización del evento TIANFU, con una vigencia de 260 días, o 3) Un certificado de fianza de fiel cumplimiento de contrato cuyo beneficiario sea la Junta de Alcaldes Providencia Las Condes La Reina con una vigencia de 260 días cuya glosa debe señalar “para garantizar la responsabilidad por daños, perjuicios e incumplimientos señalados con ocasión de la realización del evento TIANFU” o 4) Un pagare con firma autorizada ante Notario Público con el siguiente texto:

“PAGARÉ

En Santiago a 22 de enero de 2026





Debo y pagaré incondicionalmente a la vista y a la orden de Junta de Alcaldes de Providencia, Las Condes y La Reina, Rut N° 70.064.202-k, representada legalmente por su Gerente, don Rafael Ortiz Correa, cédula nacional de identidad N°13.832.429-k, Arquitecto, ambos con domicilio en Francisco Bilbao N° 8105, comuna de La Reina, la cantidad de \$72.035.600 pesos, por concepto de garantía por el no cumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento o de estacionamiento de retazo de inmueble arrendado en Avenida Francisco Bilbao N° 8105, comuna de La Reina, de conformidad a contrato de arriendo celebrado entre ambas partes con fecha 17 de noviembre de 2025.

La cantidad adeudada de \$72.035.600 pesos, la pagaré a la vista, en el evento que no se pagare alguna de las rentas de arrendamiento pactadas o de pago de estacionamientos pactas.

Cualquier derecho, gasto o impuesto que devengue este pagaré, su modificación, pago u otra circunstancia relativa al pagaré o producida con ocasión del mismo, será pagado por el suscriptor de este instrumento.

Por este acto libero a la Junta de Alcaldes de Providencia, Las Condes y La Reina, Rut N° 70.064.202-k o al portador de la obligación de protestar este pagaré, respecto de todos los obligados a su pago.

La firma del suscriptor de este documento es autorizada en este acto por Notario Público.

Para todos los efectos legales, judiciales y de protesto derivados del presente pagaré, el deudor o suscriptor constituye domicilio especial en la ciudad de Santiago y se somete a la jurisdicción de sus tribunales.





NOMBRE: *PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SpA,*
Rut *77.653.251-7,*
REPRESENTANTE LEGAL: *JIMENA LIZANA SOTO,*
Rut: *17.599.234-0,*
DOMICILIO: *La Capitanía 80, Oficina 108, Comuna Las Condes,*

FIRMA DEUDOR/SUSCRIPTOR

Cualquiera de los instrumentos, por un monto de \$72.035.600 pesos para caucionar la responsabilidad por eventuales daños o perjuicios o incumplimientos de cualquier naturaleza señalados a raíz de la realización del evento TIANFU.

Una vez transcurrido el plazo de 260 días la Junta de Alcaldes y en el evento de no ocurrir un hecho que permita su cobro, devolverá mediante endoso cualquiera de los instrumentos entregados en garantía.

Finalmente, la arrendataria deberá acreditar, mediante la entrega de la póliza respectiva, la contratación de un seguro de responsabilidad civil para cubrir daños y/o lesiones propias y a terceros y que abarque todo tipo de daño o perjuicio, que se produzcan durante el evento y cuyo asegurado sea la Junta de Alcaldes Providencia, Las Condes, La Reina, por un monto mínimo de 2000 UF cuyo objeto sea cubrir el resultado de eventuales acciones judiciales y extrajudiciales de terceros por los daños patrimoniales y extrapatrimoniales, ocasionados durante el evento "TIANFU" con RCP de 1000 UF con una vigencia de 1 año desde su celebración.





Asimismo, esta obligación podrá ser cumplida si la arrendataria acredita ante la Junta de Alcaldes contar con seguros de responsabilidad civil para cubrir daños a terceros tomados con anterioridad al evento y de un monto igual o superior al ya señalado.

Dichos seguros para ser validos con ocasión de este contrato deberán contar con la aprobación de la unidad de legales de la Junta de Alcaldes y deberá siempre adicionarse como beneficiario a la Junta de Alcaldes.

La póliza del seguro de responsabilidad civil señalado anteriormente deberá ser presentado a la Junta de Alcaldes Providencia las Condes La Reina con fecha 15 de octubre de 2025”

SEXTO: El arrendador no asumirá responsabilidad alguna en caso de transgredir la normativa de ruidos molestos contenida en el Decreto Supremo N° 38/2011 del Ministerio del Medio Ambiente debiendo asumir la empresa PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SpA la responsabilidad patrimonial que de tales hechos derivaren.

Asimismo, la arrendataria deberá contratar a su costo con fecha 1 de diciembre de 2025 un modelo predictivo de la emisión de ruidos del evento, y una EFTA debidamente registrada en la Superintendencia del Medio Ambiente para que fiscalice una vez al mes el cumplimiento de la normativa de ruidos molestos contenida en el Decreto Supremo N° 38/2011 del Ministerio del Medio Ambiente, emitiendo el informe respectivo, considerando dicho evento como la fuente exclusiva de ruido a medir.

El contrato con el servicio de modelo predictivo y el contrato con la EFTA serán remitidos a la Junta de Alcaldes a más tardar el día 1 de diciembre de 2025. Asimismo, el resultado de la medición de la EFTA deberá ser remitido en un plazo no superior a 10 días desde el último mes de fiscalización.





En caso de que la EFTA constate la vulneración de la normativa de ruidos molestos, la Junta de Alcaldes podrá terminar anticipadamente sin expresión de causa el evento o suspenderlo apagando la electricidad, sin derecho a indemnización, ni resarcimiento, ni compensación alguna a la arrendataria.

SEPTIMO: Serán obligaciones del arrendatario:

- A) Solicitar y obtener los permisos de los organismos respectivos, como Municipalidad de La Reina, Delegación Metropolitana (Intendencia), Gobernación de Santiago, Ministerio de Salud, entre otros, previo a la realización del evento.
- B) Proveer los equipos e instalaciones necesarias, para el desarrollo del evento, así como la electricidad e iluminación del recinto mediante equipos electrógenos certificados como instalaciones eléctricas con norma SEC
- C) Instalar remarcadores de agua una vez que las instalaciones de la empresa se conecten a la línea de agua.
- D) Se deberá suspender toda actividad a partir de un horario a convenir, considerando las actividades y atendiendo al hecho de que existen áreas residenciales.
- E) El arrendatario dará las facilidades necesarias a las autoridades pertinentes para la inspección del recinto y exhibirán los permisos que se les soliciten, debiendo mantenerlos en los recintos del Parque.
- F) En todo momento se velará por el cuidado de los árboles y especies vegetales, coordinando con el Supervisor de las áreas verdes los momentos de riego del sector con la finalidad de no entorpecer dicha actividad.
- G) El arrendatario deberá evitar el acceso al sector, producto del evento, a personas ajenas a la organización y/o producción del evento.
- H) El acceso de público deberá estar habilitado por el lugar previamente establecido.
- I) Durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato deberá mantener el recinto y sus alrededores en perfectas condiciones de limpieza. Para tales efectos deberá contratar una empresa externa que administre la limpieza de la basura y que certifique el depósito de la basura en vertederos autorizados



- J) Deberá contar con personal de seguridad suficiente, encargado de mantener el orden y prevenir cualquier acto que ponga en riesgo la seguridad de las personas al interior del recinto.
- K) Deberá comunicar a Carabineros de Chile; Policía de Investigaciones y Seguridad Las Condes y La Reina la realización del evento, indicando el día y hora.
- L) Al término del contrato, será responsabilidad del arrendatario desarmar todas las instalaciones y despejar el terreno, dejándolo limpio y libre de escombros y basura, respondiendo por cualquier deterioro que se produjere como consecuencia de esta ocupación. En caso de daños a los bienes o infraestructura del parque se podrán cobrar las garantías respectivas.
- M) Utilizar el espacio arrendado única y exclusivamente para los fines contratados.
- N) Será obligación del arrendatario contratar un stand de emergencias médicas debiendo acreditar el servicio de ambulancia en caso que se requiera. Además, se contará con baños químicos 20 (12 mujeres, 8 hombres), puntos de agua, y se velará por el cumplimiento de las normas sanitarias vigentes a la fecha de la realización del evento.
- O) Será obligación del arrendatario el establecer canales de comunicación con la comunidad del entorno a fin de informar la realización del evento y de las medidas que se tomaran para minimizar las molestias a la comunidad.
- P) La empresa de sonido realizará pruebas de sonido a bajo volumen y solo probando un tema por artista con sonido de sala cuando existan conciertos de artistas. Las pruebas de sonido no podrán ser antes de las 10 AM de lunes a viernes ni antes de las 11 AM los sábados, domingos y festivos, debiendo emitir informe de prueba de sonido.
- Q) De la misma manera se obliga el arrendatario a instalar y dirigir el sistema de sonido de tal manera que técnicamente genere el menor impacto posible a la comunidad, es decir, es que el escenario sea ubicado con su parte frontal en dirección al oriente y su sistema de sonido direccionado específicamente hacia el centro y hacia abajo del sector a ocupar.



- R) Deberá mantener nivel de Decibeles 55 día y de 45 noche, medible en todo el perímetro del parque durante el desarrollo del evento.
- S) La empresa deberá mantener sin daños de ningún tipo la infraestructura existente de regadío en el lugar arrendado, asimismo, ambas partes deberán coordinarse respecto a las condiciones y formas de regadío en el lugar.
- T) La empresa deberá ceñirse estrictamente a las instrucciones que le imparta el departamento de prevención de riesgos de la Junta de Alcaldes.

OCTAVO: El valor que deberá pagar el arrendatario por el uso del espacio físico arrendado, para la realización del evento, objeto del presente contrato, asciende a las siguientes sumas y fechas:

- Con fecha 22 de enero de 2026 se pagará **312 UTM exento de IVA** (se deja constancia que se facturó con fecha 18 de noviembre de 2025)
- Con fecha 29 de enero de 2026 se pagará **520 UTM exento de IVA** (se deja constancia que se facturo con fecha 1 de diciembre de 2025)
- Con fecha 1 de febrero de 2026 se pagará **520 UTM exento de IVA**
- Con fecha 1 de marzo de 2026 se pagará **520 UTM exento de IVA**
- Con fecha 31 de marzo de 2026 se pagará **277 UTM exento de IVA**

Los referidos montos deberán ser cancelado los primeros 5 días del mes, sin perjuicio de lo que a continuación se señala.

Asimismo, la empresa podrá administrar los estacionamientos en sectores que ambas partes acuerden, pactándose en este acto los siguientes valores:

- Con fecha 9 de febrero de 2026 se pagarán **\$5.698.630 pesos más IVA**
- Con fecha 23 de febrero de 2026 se pagarán **\$13.589.041 pesos más IVA**
- Con fecha 10 de marzo de 2026 se pagarán **\$12.172.329 pesos más IVA**





Asimismo, el arrendatario deberá ofertar entradas para vecinos de Providencia, Las Condes y la Reina con un 25% de descuento y un máximo de 4 tickets por RUT de vecino.

Por otra parte, se deberán entregar 30.000 entradas de cortesía, de las cuales 8.000 serán entregadas el día 26 de enero de 2026 y el resto (24.000) serán entregadas el día 31 de enero de 2026 para ser distribuidas a las Municipalidades de Providencia, Las Condes y La Reina, entidades que componen la Junta de Alcaldes.

Queda estrictamente prohibido la entrega de entradas de forma gratuita a los trabajadores de la Junta de Alcaldes, lo que solo podrá realizarse a través del departamento de eventos de la misma Junta de Alcaldes.

En caso de no pagarse cualquiera de las cuotas ya sea de arriendo o de cobro de estacionamientos o la falta de entrega de entradas de cortesía, el contrato terminará ipso facto, no cabiendo ningún tipo de recursos y sin derecho a compensación ni pago de indemnización de ninguna especie.

Finalmente, la Junta de Alcaldes Providencia, las Condes y la Reina será el único administrador de los estacionamientos para el público, con la excepción de los estacionamientos para proveedores que serán de responsabilidad de la arrendataria.

El pago de los valores y la garantía deberán ser cancelado por el arrendatario mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente número 162-04113-06 del Banco de Chile cuyo comprobante deberá ser enviado al correo sortiz@juntadealcaldes.cl previo con fecha 1 de octubre de 2025.





NOVENO: NORMAS DE INGRESO AL EVENTO

La arrendataria deberá instalar rejas con la finalidad de canalizar el ingreso de las personas en las puertas de acceso para evitar desórdenes y controlar los aforos, responsabilizándose la arrendataria de la seguridad del público al interior del recinto.

Se podrá vender alimentos estableciendo y aplicando el protocolo de restaurante del Ministerio de Salud que limita el área a utilizar. Lo anterior deberá contar con permiso de la SEREMI de Salud por cada stand.

No habrá actividades de tatuajes, perforaciones, peluquería, manicure ni barbería.

DECIMO: Se prohíbe al arrendatario ceder o transferir, a cualquier título, el presente contrato y destinar el terreno a un fin distinto del señalado en el punto N° 1.

DÉCIMO PRIMERO: Las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO SEGUNDO: El presente contrato se firma en dos ejemplares de igual tenor y forma, quedando uno en poder del arrendatario y dos en poder de la Junta de Alcaldes

La personería del señor **Rafael Ortiz Correa** para representar legalmente a la **Junta de Alcaldes de Providencia, Las Condes y La Reina**, consta en acuerdo N° 1109/2023 de fecha 20 de enero de 2023 de la 322° sesión de la Junta de Alcaldes reducida a escritura pública con fecha 6 de marzo de 2023; N° de repertorio 1871/2023 de la Notaria de Humberto Quezada Moreno.





La personería de **JIMENA LIZANA SOTO**, Rut 17.599.234-0 para representar legalmente a **PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SpA**, consta en estatuto actualizado de fecha 17 de octubre del 2022 del Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

JIMENA LIZANA SOTO
P/P EMPRESA PRODUCCIONES HANYU INTERNATIONAL SPA

RAFAEL ORTIZ CORREA
GERENTE
JUNTA DE ALCALDES
PROVIDENCIA LAS CONDES LA REINA

