



CONTRATO DE ARRIENDO DE INMUEBLE PARA FILMACIÓN

JUNTA DE ALCALDES DE PROVIDENCIA, LAS CONDES Y LA REINA

Y

FABULA SERVICIOS SPA

En Santiago de Chile, con fecha 04 de marzo 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 Rafael Ortiz Correa, cédula nacional de identidad N° 13.832.429-k, ambos domiciliados en Av. Francisco Bilbao N°7865 de la comuna de La Reina (en adelante, la "Junta de Alcaldes" o la "Arrendadora"; y por otra parte, FABULA SERVICIOS SPA, Rut 77.101.917-K, representada por doña Paulina Palacios Miller, cédula de identidad N°10.943.539-2, ambas domiciliadas para estos efectos en Enrique Foster N°356, comuna de Las Condes (en adelante, el "Arrendatario" o la "Productora"); ambas partes vienen en suscribir el siguiente contrato de arriendo:

PRIMERO: La Junta de Alcaldes Providencia, Las Condes y La Reina proporcionará a la Arrendataria un espacio físico dentro de las instalaciones del Parque Padre Hurtado, ubicado en Nueva Bilbao N°9495, Las Condes (en adelante, el "Inmueble"), con el objeto de que esta última lleve a cabo la filmación de la obra audiovisual tentativamente denominada "EL SKATER 2" (en adelante, la "Serie"), en sector juegos y sector laguna (2 locaciones).

Se deja expresamente establecido que la filmación se deberá circunscribir obligatoriamente al espacio físico autorizado y contratado por la Junta de Alcaldes.

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 reducir.

En este acto, el Arrendatario declara recibir a su entera conformidad, libre de escombros, instalaciones y basura el espacio de predio arrendado.

SEGUNDO: El arriendo tendrá una vigencia de 3 días. La fecha de inicio de la ocupación del espacio, será el día sábado 1 de marzo de 2025 de 9:00 a 18:00 horas para habilitación de espacio, continuando con la filmación el día domingo 2 de marzo de 2025 de 9:00 a 24:00 horas y terminando de deshabilitar el día lunes 3 de marzo de 2025 de 00:00 a 03:00 horas. Se deja constancia de que estos horarios son tentativos, y, por la naturaleza de la actividad a desarrollar, pueden llegar a sufrir modificaciones. En dicho caso, estas siempre serán comunicadas oportunamente, para fijar los nuevos horarios de común acuerdo entre las partes.

En este sentido, el Arrendador autoriza al Arrendatario para que dentro de este lapso prepare, organice, desarrolle y publicite en el interior la filmación objeto del presente acuerdo. Expirada esta fecha, el Arrendatario deberá restituir libre de instalaciones, escombros y basura el espacio de terreno arrendado.

En el caso 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 entregado en arriendo cumpla con lo estipulado en este contrato.

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 de esta o de cualquiera de las obligaciones por parte del Arrendatario.

TERCERO: Serán obligaciones del Arrendatario:





- A) Solicitar y obtener los permisos de los organismos respectivos si así procediere, como Municipalidad de la Reina, Gobernación Metropolitana, Intendencia, Ministerio de Salud, entre otras, previo a la realización de la filmación, proveer los equipos e instalaciones necesarias, para el desarrollo del filmación, así como la electricidad e iluminación del recinto, si es necesario.
- B) Mantener el orden y la seguridad dentro del recinto, durante el desarrollo de la filmación.
- C) Se deberá suspender toda actividad a partir de un horario a convenir, considerando las actividades y atendiendo al hecho de que existen áreas residenciales.
- D) 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.
- E) En todo momento se velará por el cuidado de los árboles y especies vegetales.
- F) El Arrendatario deberá evitar el acceso al sector a personas ajenas a la organización y/o producción de la filmación.
- G) Durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato deberá mantener el recinto y sus alrededores en perfectas condiciones de limpieza.
- H) Utilizar el espacio entregado en arriendo única y exclusivamente para los fines contratados.
- I) No se podrá colocar publicidad adosada a las rejas y muros del Parque Padre Hurtado relativa a la filmación, salvo con autorización de la Junta de Alcaldes y previo pacto de precio a pagar por el Arrendatario.

Por su parte, serán obligaciones del Arrendador:

- A) Permitir el uso y goce del Inmueble, durante el período establecido en este instrumento y de acuerdo a las necesidades de la Productora, que serán oportunamente informadas y coordinadas con el Arrendador;
- B) Garantizar al Arrendatario el uso y goce pacífico de las áreas del Inmueble, en los términos y durante la vigencia del presente contrato; y
- C) Nombrar a una persona de su confianza para efectos de movilizar objetos varios de su propiedad, salvaguardar los mismos y proporcionar informes del lugar.

CUARTO: El Arrendador, en su carácter de dueño del Inmueble, permite que en este se realice la filmación de las escenas de la Serie, manifestando que cede a la Productora, en forma total e





incondicional, todos y cada uno de los derechos necesarios para la explotación de las imágenes captadas en su propiedad, reconociendo como única contraprestación la renta pagada por el uso del Inmueble.

La Productora, sus cesionarios y licenciarios podrán hacer uso de la imagen del Inmueble, editarla, cederla, modificarla, utilizarla en todo o en parte para su exhibición en pantalla, y realizar todos aquellos actos tendientes a la mejor promoción de la Serie, sin tener que pedir, en ningún caso, autorización para la utilización y manipulación de las imágenes registradas.

Las imágenes registradas formarán parte integral de la Serie, por lo que el Arrendador no tendrá derecho alguno a reclamar ningún adicional por estas, en tanto fueron tomadas por la Productora con autorización del Arrendador. Así entonces, la Productora será la única y exclusiva titular de todas y cada una de las imágenes, y podrá explotarlas por cualquier medio, en todo el universo, a perpetuidad o por el máximo plazo permitido por ley, sin perjuicio de no estar obligada, en ningún caso, a usar dichas imágenes ni a mostrar el Inmueble en la Producción.

QUINTO: La Productora podrá instalar todos los medios y equipos necesarios en el Inmueble, incluyendo sets temporales, los que deberán ser removidos al término del rodaje. Al respecto, se compromete a reparar todo daño ocasionado como consecuencia directa y exclusiva del uso del Inmueble para los fines contratados. Además, se compromete a hacerse cargo de la limpieza del lugar una vez terminada su utilización.

Las partes acuerdan que, previo al inicio de la filmación, la Productora tomará fotografías del Inmueble, sus productos y el estado de estos, con el objetivo de realizar un inventario. Una vez finalizada la filmación, se volverán a tomar estas fotografías, con la finalidad de evidenciar que todo se encuentra en estado óptimo, entendiéndose por este, el estado en el cual se encontraba el Inmueble previo a la filmación.

Se deja constancia que es de exclusiva responsabilidad del Arrendador el retirar, previo a la fecha de inicio del arrendamiento, todo objeto de valor financiero y/o de apego afectivo que no haya sido requisito para la celebración de este contrato. Su no retiro no implicará responsabilidad alguna para





la Productora, la cual no responderá por cualquier deterioro que estos puedan llegar a sufrir. Las partes acuerdan que, previo al ingreso al Inmueble, el Arrendador hará entrega de un inventario detallado con cada una de las pertenencias de la propiedad y su estado. Dicho documento será parte complementaria del presente contrato y, al momento de abandono del Inmueble por parte de la Productora, deberá ser devuelto y firmado por el Arrendador, junto a un acta de recepción e inventario, en señal de aceptación y liberación de reclamos y cobros posteriores.

Cualquier reclamo en cuanto al estado del Inmueble deberá ser informado al Arrendatario, como máximo, 48 horas después de finalizada la actividad objeto de este contrato. Pasado este plazo, si el Arrendador no presentó reclamo alguno, se entenderá que la Productora ha cumplido con sus obligaciones, y que el Arrendador ha aceptado el Inmueble en óptimas condiciones, renunciando a cualquier acción, reclamación o demanda futura.

Cumplido lo anterior, la Junta de Alcaldes de Providencia, Las Condes y La Reina no responderá por cualquier daño al bien inmueble como a los bienes muebles que se produzcan al interior del Parque Padre Hurtado, como, asimismo no responderá del daño o perjuicio ocasionado a las personas, debiendo el arrendatario asumir la responsabilidad por cualquier daño que se produzca en los bienes muebles o a las personas al interior del recinto entregado en arriendo.

Para estos efectos, se deja constancia de que el Arrendatario entregó mediante transferencia electrónica un instrumento de garantía ascendente a \$1.545.280 (un millón quinientos cuarenta y cinco mil doscientos ochenta pesos chilenos), con identificación N°OC96347.

SEXTO: La Productora podrá disponer libremente de los derechos patrimoniales derivados del presente contrato, lo que implica cederlos, enajenarlos, transmitirlos, donarlos o licenciarlos libremente en favor de terceros. El Arrendador expresamente otorga su más amplia autorización a dicha cesión, y acuerda abstenerse de ejercer acción, reclamación, queja o indemnización alguna en contra de la Productora y/o sus empleados, funcionarios o accionistas, ante autoridad u organismo público o privado alguno, por la referida cesión de derechos.





De todas formas, se prohíbe al Arrendatario destinar el terreno contratado a cualquier fin distinto del señalado en la cláusula N°1 de este instrumento.

Asimismo, el Arrendador no podrá ceder o transferir el presente Contrato.

SÉPTIMO: El precio de arriendo convenido será de 48 UF + IVA, lo que deberá ser transferido a más tardar el día 05 de marzo de 2025 a la cuenta corriente 00-162-0413-06 del Banco de Chile cuyo titular es la Junta de Alcaldes, Rut N° 70.064.202-k.

OCTAVO: Queda prohibido al Arrendador revelar, a terceros ajenos a este contrato, cualquier información relativa a su contenido y/o su ejecución, sin el consentimiento previo y por escrito de la Productora. Además, se prohíbe específicamente al Arrendador divulgar, por cualquier medio, imágenes, grabaciones o cualquier elemento relacionado con el rodaje de la Serie, sus actores y/o el equipo técnico involucrado.

NOVENO : Las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia. El presente contrato se firma en dos copias, quedando una para cada parte.

DÉCIMO: La Personería de doña **Paulina Palacios Miller** para actuar en representación de **FABULA SERVICIOS SPA**, consta en la escritura pública del día 6 de mayo de 2022, extendida ante Notario Público don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

La personería de don **Rafael Ortiz Correa** para actuar en representación de la **Junta de Vecinos de Providencia, Las Condes y La Reina**, consta en la 322 sesión de directorio de la Junta de Alcaldes de fecha 20 de enero de 2023, mediante la cual se otorgan poderes de representación reducida parcialmente a escritura pública con fecha 6 de marzo de 2023, repertorio 1.871 de 2023.





RAFAEL ORTIZ CORREA

GERENTE

JUNTA DE ALCALDES

PROVIDENCIA LAS CONDES LA REINA



DocuSigned by:

92B5371F5DF0461...

PAULINA PALACIOS MILLER
p.p. FABULA SERVICIOS SPA