AR1-002-19

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA LEGALMENTE POR RUBÉN ENRIQUE CARRILLO RUIZ, EN SU CALIDAD DE SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y POR OTRA PARTE CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES A DISTANCIA DEL PACIFICO, S.C. REPRESENTADA POR ANTONIO JIMÉNEZ LUNA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", Y CUANDO ACTUEN LOS DOS EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES" AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Declara "El Arrendador":

a).- Que es una entidad paraestatal de la Administración Pública Federal, en los términos del artículo *3º fracción I y 45,* de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, creado mediante escritura pública número 29,567, volumen 637, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Ramírez Zetina, notario público número 132, de la Ciudad de México, Distrito Federal, en fecha 22 de septiembre de 1980.

b).- La sociedad denominada "Compañía Operadora del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, S. A. de C. V.", es representada por conducto del Subdirector de Administración, Rubén Enrique Carrillo Ruiz, quien goza de la capacidad legal para intervenir en su representación, además de contar con amplias facultades para celebrar el presente acto jurídico, personalidad brindada conforme al poder que le fue otorgado debidamente formalizado en la Escritura Pública número 51,429, volumen 699, de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, protocolizado por la notaría pública número Trece, en Tijuana, Baja California, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Tijuana, Baja California, bajo el folio mercantil número 5784*2, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis.

c).- Que el objeto social de la entidad contiene diversas finalidades entre ellas:

1.- Diseñar, planear y ejecutar programas y acciones de beneficio social tendientes a la promoción del arte y la cultura; así como promover y difundir los servicios culturales entre el magisterio, estudiantes y comunidades del estado de Baja California y zona noroeste.

2.- Promover y difundir a nivel nacional e internacional el patrimonio cultural; así como las diferentes obras de artistas de la región en coordinación con todos los sectores de la sociedad y de los tres niveles de gobierno.

3.- Adquirir, enajenar, arrendar bienes muebles e inmuebles, así como realizar cualquier tipo de acto de dominio con el propósito de adquirir recursos propios para cumplir con su objeto social.

d.- Manifiesta **"El Arrendador"**, que tiene interés en conceder el uso y aprovechamiento de "Los Espacios Arrendados" denominados sala Federico Campbell, sala de cine Carlos Monsiváis, sala de video y el vestíbulo del cubo del Centro Cultural Tijuana (CECUT).

e.- Que para el ejercicio y cumplimiento de los derechos y obligaciones que deriven del presente contrato, señala como domicilio legal el ubicado en Ave. Paseo de los Héroes 9350 Zona Río, de la ciudad de Tijuana, Baja California.

II.- Declara "El Arrendatario":

a.- CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES A DISTANCIA DEL PACIFICO, S.C. es una sociedad legalmente constituida.

b.- Que el Mtro. Antonio Jiménez Luna, declara tener la capacidad para celebrar cualquier tipo de contrato conforme a lo dispuesto en su poder notarial con fecha 19 de enero de 2012, así mismo manifiesta que dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas de forma alguna en la suscripción del presente acto jurídico, por lo que se anexa copia del citado poder como parte del cuerpo de este contrato.

c.- Manifiesta **"El Arrendatario"** que tiene interés en rentar la "sala Federico Campbell, sala de cine Carlos Monsiváis, sala de video y el vestíbulo del cubo", del Centro Cultural Tijuana.

d.- Que señala como su domicilio legal: Calle Guadalupe Victoria No. 9498 Int.200, Zona Urbana Río Tijuana, Tijuana B.C. C.P. 22010. Único autorizado para oír y recibir todo tipo de emplazamientos, notificaciones y documentos incluyendo los personales, para todos los efectos a que hubiere lugar.

e.- Que su registro federal de contribuyentes corresponde a: **CES-120119-GN8**

III.- Declaran ambas partes.- Que de acuerdo a lo expuesto ambas partes se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

I.- Objeto del contrato.

Primera.- **"El Arrendador"** da en arrendamiento a **"El Arrendatario"** la "*sala Federico Campbell, sala de cine Carlos Monsiváis, sala de video y el vestíbulo del cubo*" del Centro Cultural Tijuana (CECUT) localizada en Ave. Paseo de los Héroes 9350 Zona Río, de la ciudad de Tijuana, Baja California, para llevar a cabo la actividad denominada **"6to. Encuentro Académico"** La cual se llevará a cabo los días 24 y 26 de enero del 2019, con la siguiente programación;

Jueves 24 de enero 2019 $29,220.00 pesos más I.V.A.
-Sala de cine Carlos Monsiváis de 10:00am a 12:00pm $10,840.00 pesos más I.V.A, con un montaje programado a partir de las 7:30am del mismo día.
-Sala de video de 10:00am a 12:00pm y de 7:00pm a 8:30pm $6,380.00 pesos más I.V.A, con un horario de montaje programado a partir de las 8:00am del mismo día.
-Vestíbulo del cubo de 8:00am a 12:00pm y de 5:00pm a 8:00pm $12,000.00 pesos más I.V.A., con un horario de montaje programado a partir de la 6:00 pm del miércoles 23 de enero.

Sábado 26 de enero 2019 $26,030.00 pesos más I.V.A.
-Sala de cine Carlos Monsiváis de 11:00am a 2:00pm $10,840.00 pesos más I.V.A, con un montaje programado a partir de las 8:00am del mismo día.

-Sala de video de 11:00am a 2:00pm $3,190.00 pesos más I.V.A, con un horario de montaje programado a partir de las 8:00am del mismo día.
-Vestíbulo del cubo de 8:00am a 11:00pm $6,000.00 pesos más I.V.A., con un horario de montaje programado a partir de la 6:00 pm del viernes 25 de enero.
-Sala Federico Campbell de 11:00am a 2:00pm $6,000.00 pesos más IVA, con un horario de montaje programado a partir de las 8:00am del mismo día

II.- Obligaciones de las partes

Segunda.- Ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de la cosa materia de arrendamiento y la otra a pagar por ésta un precio cierto en dinero, de conformidad a lo previsto en el artículo 2272 del Código Civil de Baja California.

Tercera.- **"El Arrendador"** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2286 del Código Civil de Baja California, se obliga a:

I.- A entregar a **"El Arrendatario"**, "El Espacio Arrendado" del Centro Cultural Tijuana con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; así como en condiciones que ofrezcan higiene y seguridad;

II.- A conservar "El Espacio Arrendado", en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de "El Espacio Arrendado", a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Cuarta.- "El Arrendatario", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2299 del Código Civil de Baja California, está obligado a:

I.- Satisfacer el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos;
II.- Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia de sus dependientes o empleados;
III.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

III.- Monto de la renta

Quinta.- "El Arrendatario" se obliga a cubrir a **"El Arrendador"**, por concepto de arrendamiento de "El Espacio Arrendado" el pago de la cantidad de $55,250.00 M.N. (Cincuenta y cinco mil doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) más I.V.A. Monto que tendrá que ser cubierto en su totalidad a más tardar el día 11 de enero del 2019. En caso de incumplimiento en el pago antes de la fecha estipulada anteriormente, "El Arrendador" podrá proceder a la cancelación de la actividad mencionada.

IV.- Forma de pago

Sexta.- Ambas partes convienen que el pago de la renta se realizará en el domicilio ubicado en Ave. Paseo de los Héroes 9350 Zona Río, específicamente en la caja general ubicada en la Gerencia de Recursos Financieros del Centro Cultural Tijuana.

Séptima.- Ambas partes acuerdan que el pago del precio de la renta pactada será cubierto en moneda nacional o en su defecto en dólares, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, en su equivalente al tipo de cambio vigente publicado en el D.O.F a la fecha del pago de dicho precio.

Octava.- "El Arrendatario" se obliga a satisfacer y pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, respondiendo de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por terceros o sus dependientes.

Novena.- "El Arrendatario" no podrá hacer uso de "El Espacio Arrendado", distinto al convenido en este instrumento; además le queda estrictamente prohibido subarrendar a terceros.

V.- Vigencia del contrato

Décima.- El presente contrato tendrá una vigencia los días 24 y 26 de enero del 2019, de acuerdo a la fecha estipulada en la cláusula primera del presente instrumento; por lo que, al vencimiento del término de la presentación, **"El Arrendatario"** se obliga a desocupar material y jurídicamente "El Espacio Arrendado".

VI.- Personal y equipo técnico.

Décima primera.- "El Arrendador" podrá facilitar sin ningún cargo adicional los servicios y equipo que a continuación se mencionan, quedando sujetos a disponibilidad:

- pódium con micrófono
- presídium para un máximo para 7 personas
- mesas para registro y ambigú (sin mantelería)
- personal técnico y los elementos de limpieza y seguridad que están asignados cotidiánamente para ese propósito.

Décima segunda.- Si por cualquier circunstancia el personal técnico que labore el día en que se presente el evento motivo de este contrato, tuviera que permanecer más del tiempo estipulado, **"El Arrendatario"** se compromete a pagar las horas extras de los trabajadores conforme al tabulador de pago autorizado en el Centro Cultural Tijuana.

VII.- Garantías.

Décima tercera.- "El Arrendatario" se obliga a responder por todos los daños y perjuicios que sus dependientes o personas contratadas le causen a **"El Arrendador"**, con motivo del uso y aprovechamiento de "El Espacio Arrendado", del Centro Cultural Tijuana.

VIII.- Pago de impuestos y contribuciones.

Décima cuarta.- "El Arrendatario" se obliga a pagar todas las cargas tributarias, municipales, estatales y federales, generadas por la realización de su evento, estipuladas por los códigos y reglamentos inherentes a la naturaleza del evento.

IX.- Difusión y Promoción del Evento

Décima quinta.- "El Arrendatario" será el único responsable de autorizar a los diferentes medios de comunicación que lo soliciten, el acceso al recinto materia de este contrato, así como el ingreso de personas con aparatos electrónicos que tengan como efecto grabar, reproducir y/o transmitir el espectáculo a celebrarse, (cámaras de video o filmación, cámaras fotográficas, equipo de radio a control remoto, etc); por lo que en caso, de que cualquiera de estas personas ocasionen algún daño material a la sala arrendada, corresponderá a **"El Arrendatario"** responder por los daños y perjuicios que se susciten. Estando obligado a notificar a **"El Arrendador"** la lista de las personas que van a acudir a cubrir el evento; en caso de que el evento sea con costo se pedirá que las personas mencionadas arriba tengan un boleto de entrada.

Décima sexta.- "El Arrendatario" se abstendrá a hacer uso del logotipo institucional de "El Arrendador" en cualquiera de las formas de publicidad que realice. **"El Arrendatario"** podrá solicitar por escrito la autorización del uso del logotipo institucional al departamento de la Subdirección de difusión y Relaciones Públicas de "El Arrendador". Se le dará una respuesta oficial dos días hábiles después de recibida la solicitud por escrito por parte de **"El Arrendatario"**.

X.- Comercialización de productos

Décima séptima.- "El Arrendatario" no podrá realizar venta de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, dulces, alimentos, ni cualquier producto en general, dentro del Espacio Arrendado del Centro Cultural Tijuana durante la realización del evento.

XI.- Condiciones físicas del inmueble.

Décima octava.- "El Arrendatario" manifiesta tener pleno conocimiento de las características físicas y técnicas de las instalaciones de "El Espacio Arrendado", materia de arrendamiento; por lo cual, expresamente reconoce que la misma cumple con las especificaciones y requerimientos necesarios para el montaje y presentación del espectáculo a su cargo.

Décima novena.- "El Arrendatario" no podrá modificar, alterar y/o, transformar la cosa arrendada; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados al "El Espacio Arrendado", objeto presente del contrato.

Vigésima.- "El Arrendatario" se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros que sean causados a los bienes muebles e inmuebles por el uso y disfrute de "El Espacio Arrendado", durante la vigencia del contrato de arrendamiento, entendiéndose que dichos deterioros pueden originarse tanto en el montaje, desmontaje, ensayos y durante la presentación de la actividad.

Vigésima primera.- "El Arrendatario" acepta que sin reserva y sin recurso de reclamación legal **"El Arrendador"** podrá ocupar material y jurídicamente el inmueble materia de este acto legal al concluir el presente contrato sin la necesidad de intervención jurídica; quedando enterado que deberá retirar todos los elementos escenográficos, de utilería y equipo técnico que sean de su propiedad, usados en el espectáculo, dentro del término de 12 horas posteriores al vencimiento del presente contrato. El plazo anterior no será prorrogable y **"El Arrendador"** no será responsable por los elementos no retirados del espacio arrendado, bodegas o camerinos.

Vigésima segunda.- "El Arrendatario" se compromete a pagar todos los gastos extraordinarios que ocasione el uso de "El Espacio Arrendado", además de los daños y perjuicios

que sufra, así como toda erogación por la conservación y por el aprovechamiento del bien, imputables a **"El Arrendatario"**.

XII.- Terminación anticipada del contrato.

Vigésima tercera.- "El Arrendador" podrá solicitar a **"El Arrendatario"** la entrega y la devolución de "El Espacio Arrendado", antes del plazo convenido, ya sea por alguna contingencia, urgencia o necesidad; por lo que **"El Arrendatario"** una vez enterado de esta circunstancia entregará sin mayor trámite o diligencia el bien aludido, procediendo a desocuparlo inmediatamente.

Vigésima cuarta.- "El Arrendador" podrá rescindir del presente contrato, de acuerdo a las causas siguientes:

I.- Por falta de pago de la renta del uso de "El Espacio Arrendado".
II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en el presente contrato.
III.- Por el subarriendo de la cosa sin consentimiento de **"El Arrendador"**.
IV.- Por cualquiera de las causas señaladas en el presente contrato.

Vigésima quinta.- "El Arrendador" podrá posponer la actividad notificando por escrito a **"El Arrendatario"** hasta con 48 horas de anticipación, informando la fecha a la cual será diferida la actividad.

XIII.- Penas convencionales.

Vigésima sexta.- Ambas partes acuerdan que en caso de cancelación por causas imputables a **"El Arrendatario"**, éste se obliga y compromete a pagar a **"El Arrendador"** el 20% del costo total del arrendamiento objeto del presente contrato, por concepto de gastos administrativos.

Vigésima séptima.- **"El Arrendatario"**, se compromete a no contratar ningún servicio de cualquier índole con el personal técnico y operativo del Centro Cultural Tijuana (CECUT). En caso de incurrir en este supuesto, será causa de rescisión de este contrato.

XIV.- Jurisdicción

Vigésima octava.- Para cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación o cumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente instrumento, los contratantes se someten voluntaria y expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de Primera Instancia Civil en la ciudad de Tijuana, Baja California, renunciando expresamente a diversos fueros en razón de sus domicilios presentes, o futuros.

Vigésima novena.- Ambas partes manifiestan que en la celebración del presente acuerdo de voluntades no ha existido error, dolo, violencia o mala fe.

Leído que fue el presente instrumento, por las partes lo firman por duplicado en presencia de testigos en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 07 días del mes de enero del año 2019.

"EL ARRENDADOR"

Rubén Enrique Carrillo Ruiz

"EL ARRENDATARIO"

Antonio Jiménez Luna

TESTIGOS

Alan I. Bautista Plascencia
Subdirector de Difusión y
Relaciones Públicas

César Salazar Vega
Gerente de Difusión y Comercialización

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LA COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V. Y CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES A DISTANCIA DEL PACIFICO, S.C. REPRESENTADO POR ANTONIO JIMÉNEZ LUNA, PARA LLEVAR A CABO EL ARRENDAMIENTO DEL ESPACIO DENOMINADO SALA FEDERICO CAMPBELL, SALA DE CINE CARLOS MONSIVÁIS, SALA DE VIDEO Y VESTÍBULO DEL CUBO, SUSCRITO EL 07 DE ENERO DEL 2019.