**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, **LA COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V.,** REPRESENTADA POR LA **DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA,** DIRECTORA GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **"EL CENTRO"**, Y POR OTRA PARTE **EL CENTRO TECNOLÓGICO SIGLO XXI, S.C.,** REPRESENTADO LEGALMENTE POR EL **C. LUZ MARGARITA RUELAS VALDEZ,** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"**, Y QUIENES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO **"LAS PARTES",** SUJETANDOSE AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

## D E C L A R A C I O N E S

I.- Declara **"EL CENTRO"** que:

**a.** Su representada es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente en los términos de las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo cual hace constar 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 de la Directora General, Dra. Galia Vianka Robles Santana, quien goza de la capacidad y las facultades más amplias para celebrar el presente acto jurídico; personalidad que acredita conforme a la constancia del nombramiento suscrita por la Licenciada Alejandra Frausto Guerrero, Secretaria de Cultura, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, protocolizada mediante la Escritura Pública número 30,103 volumen 1,202, de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, a cargo de la notaría pública número Once, de Tijuana, Baja California.

**c.** Dentro del objeto social de su representada se encuentra el de:

1) Diseñar, planear y ejecutar programas y acciones de beneficio social y cultural, destinados a poner al alcance de los ciudadanos los bienes y servicios culturales propios de su naturaleza y a contribuir con ellos a mejorar la calidad de vida de los mexicanos dentro del estado de Baja California y en el Noroeste.

2) Diseñar, planear y ejecutar programas y acciones tendientes a la promoción del arte y la cultura entre los educandos del Sistema Nacional de Educación, procurando en todo momento generar en ellos el apego a los valores culturales como parte de su formación integral; así como promover y difundir los bienes y servicios culturales entre los estudiantes, maestros e investigadores de las instituciones de educación superior en la región.

3) Adquirir, enajenar, arrendar bienes muebles e inmuebles y en general realizar cualquier tipo de actos de dominio que beneficie a la sociedad y que estén orientados a la generación de recursos propios para cumplir con su objeto social.

**d.** Manifiesta que tiene interés en arrendar los espacios denominados **Sala de Cine Carlos Monsiváis "EL CENTRO".**

e. Señala como domicilio en **Av. Paseo de los Héroes, 9350, Zona Urbana Río Tijuana, CP. 22010, en la cuidad de Tijuana, Baja California,** para los efectos que se deriven del presente instrumento.

II.- Declara **"EL ARRENDATARIO"** que:

a. Es una sociedad civil, constituida bajo las leyes mexicanas, mediante la Escritura Pública 18389, Volumen 519, de fecha 15 de enero de 2001, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito No. 9, el licenciado Guillermo González Herrera, en la ciudad de Tijuana, Baja California.

b. Su Representante Legal, la **C. Luz Margarita Ruelas Valdez** cuenta con capacidad jurídica para obligarse en los términos del presente contrato, y que sus facultades no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

c. Su Registro Federal de Contribuyentes es: **CTS-010116-8T3.**

d. Es de su interés celebrar el presente instrumento para arrendar el espacio denominado **Sala de Cine Carlos Monsiváis** de **"EL CENTRO".**

e. Señala su domicilio el ubicado en **Blvd. Agua Caliente No. 1701, Col Revolución, C.P. 22015, en la ciudad de Tijuana, Baja California,** para los efectos que se deriven del presente instrumento.

III.- Declaran **"LAS PARTES"** que:
Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente instrumento, por lo que es su voluntad suscribirlo al tenor de las siguientes:

## C L Á U S U L A S

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.-**
**"EL CENTRO"** otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** el espacio denominado **Sala de Cine Carlos Monsiváis,** para llevar a cabo la actividad bajo el título de **"Acto Académico"** el día **04 de julio de 2019 en el horario de 12:00 p.m. a 2:00 p.m.**

**Montaje ese mismo día a partir de las 10:00 a.m.**

**SEGUNDA. DE LAS OBLIGACIONES.-**
**"LAS 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 para el Estado de Baja California.

**"EL CENTRO"**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2286 del Código Civil para el Estado de Baja California, se obliga a:

I. Brindar el uso del espacio denominado **Sala de Cine Carlos Monsiváis** de **"EL CENTRO"** con sus instalaciones y en estado de servir para el uso convenido.
II. No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
III. Garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
IV. **"EL CENTRO"** podrá diferir la función notificando por escrito a **"El ARRENDATARIO"** hasta con 72 (setenta y dos) horas de anticipación, y de común acuerdo será pactada la nueva fecha.

**"EL ARRENDATARIO",** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2299 del Código Civil del Estado 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 **Sala de Cine Carlos Monsiváis** arrendado o las demás instalaciones de **"EL CENTRO"** sufra por su culpa o negligencia, o de sus dependientes, empleados o público de los eventos realizados por **"EL ARRENDATARIO";**
III. Servirse de la cosa solamente para el uso convenido y limitado a la celebración del evento pactado;
IV. Se obliga a responder del buen uso de la **Sala de Cine Carlos Monsiváis** arrendado durante el desarrollo del evento convenido obteniendo por su cuenta todas las autorizaciones, licencias o permisos gubernamentales que sean requeridos para el uso; además, se obliga a respetar y hacer cumplir los ordenamientos legales aplicables y los criterios gubernamentales para eventos multitudinarios que emitan las autoridades competentes, inclusive de protección civil;
V. Se obliga a responder frente a terceros y público de cualquier incidente o percance que se origine durante el uso del inmueble y se obliga por su cuenta a indemnizar cualesquier daño o perjuicio ocasionado a terceros por el uso del inmueble; para tales fines deberá contratar póliza de seguros de responsabilidad civil, liberando de cualquier responsabilidad a **"EL CENTRO"** ante terceros o autoridades gubernamentales;
VI. Deberá contar con los autorizaciones y permisos necesarios de los titulares de los derechos de autor que sean necesarios para celebrar eventos conforme al uso del inmueble, asumiendo la obligación de pagar los derechos de autor o intelectuales que sean generados, liberando a **"EL CENTRO"** de cualquier responsabilidad por tal concepto.

Además de lo anterior, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar todas y cada una de las cargas tributarias, municipales, estatales y federales, generadas para la realización de su evento, estipuladas por los códigos y reglamentos inherentes a la naturaleza del evento.

Asimismo, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a contratar, bajo su costo, la prestación del servicio de ambulancia y asistencia médica prehospitalaria para los usuarios (público o trabajadores) que se lleguen a accidentar, durante la celebración del evento que se lleve a cabo en las instalaciones de **"EL CENTRO"**, objeto del presente contrato.

**TERCERA. PAGO DEL ARRENDAMIENTO.-**
**"EL ARRENDATARIO"** pagará a **"EL CENTRO"** por el arrendamiento descrito en la Cláusula Primera **$10,840.00 M.N. (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado, de la siguiente manera:

1. La cantidad de **$5,420.00 M.N. (CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado, equivalente al 50% como anticipo del total del arrendamiento a la firma del presente instrumento.

2. La cantidad de **$5,420.00 M.N. (CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado, equivalente al 50% restante más tardar el día **3 de junio de 2019.**

**CUARTA. FECHA Y LUGAR DE PAGO.-**
**"LAS PARTES"** convienen pactar la siguiente condición suspensiva: **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar el costo de renta estipulado en la Cláusula Tercera, en la forma y tiempo convenidos, de incumplirse el pago, se entenderá que el presente contrato queda sin efectos y por lo tanto será motivo de rescisión.

**"LAS PARTES"** convienen que el pago de la renta se realizará en el domicilio ubicado **en Av. Paseo de los Héroes, 9350, Zona Urbana Río Tijuana, CP. 22010, Tijuana, Baja California.**

**QUINTA. VIGENCIA.-**
**"LAS PARTES"** acuerdan que la vigencia del presente contrato será **el día 04 de julio de 2019;** por lo que, al vencimiento de este, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar material y jurídicamente la **Sala de Cine Carlos Monsiváis** de **"EL CENTRO".**

**SEXTA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.-**
Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este contrato, **"EL ARRENDATARIO"** presentará un **pagaré** a favor de **"EL CENTRO"**, por el **10% (diez por ciento) del monto total del contrato.**

**SÉPTIMA. PENA CONVENCIONAL.-**
**"LAS PARTES"** acuerdan que en caso de cancelación por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL CENTRO"** cobrará **40% (cuarenta por ciento)** sobre el monto pagado por concepto de anticipo establecido en la Cláusula Tercera.

**OCTAVA. PERSONAL Y EQUIPO TÉCNICO.-**
**"EL CENTRO"** a su discreción facilitará los servicios y equipo que a continuación se mencionan, quedando sujetos a disponibilidad:

1. Pódium con micrófono.
2. Presídium para un máximo de 7 personas.
3. Mesas para registro y ambigú (sin mantelería).
4. Personal técnico y los elementos de limpieza y seguridad que están asignados cotidianamente para ese propósito.

Lo anterior no exime a **"EL ARRENDATARIO"** de la responsabilidad del buen uso y desempeño del evento, la conservación del inmueble o su responsabilidad frente a terceros y público al evento.

**NOVENA. TIEMPO EXTRAORDINARIO.-**
Si por cualquier circunstancia el personal técnico que labore el día en que se presente la actividad objeto de este contrato, tuviera que permanecer más del tiempo del estipulado, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a pagar las horas extras de los trabajadores de **"EL CENTRO"** conforme al tabulador de pago estipulado por éste.

**DÉCIMA. CONDICIONES Y USO DEL INMUEBLE.-**
**"EL ARRENDATARIO"** no podrá hacer uso distinto al convenido de la **Sala de Cine Carlos Monsiváis** objeto del presente instrumento jurídico. Además, le queda estrictamente prohibido subarrendar o por cualesquiera otros actos, conceder su uso a terceros, ya sea de manera directa o indirecta.

**"EL ARRENDATARIO"** manifiesta tener pleno conocimiento de las características físicas y técnicas de las instalaciones de la **Sala de Cine Carlos Monsiváis** materia del arrendamiento y del buen estado que guardan; por lo cual, expresamente reconoce que se cumplen con las especificaciones y requerimientos necesarios para el montaje y presentación del espectáculo a su cargo.

**"EL ARRENDATARIO"** no podrá modificar, alterar y/o transformar la **Sala de Cine Carlos Monsiváis** arrendado; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados la **Sala de Cine Carlos Monsiváis** objeto del contrato.

**DÉCIMA PRIMERA. PAGO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-**
**"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar todas las cargas tributarias, municipales, estatales y federales, generadas por la realización de su actividad, estipuladas por los códigos y reglamentos inherentes a la naturaleza de la actividad.

**DÉCIMA SEGUNDA. DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN.-**
**"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 la **Sala de Cine Carlos Monsiváis**, corresponderá a **"EL ARRENDATARIO"** responder por los daños y perjuicios que se susciten.

**DÉCIMA TERCERA. PUBLICIDAD.-**
**"EL ARRENDATARIO"** se abstendrá a hacer uso del logotipo institucional de **"EL CENTRO"** en cualquiera de las formas de publicidad que realice.

**"EL ARRENDATARIO"** podrá solicitar por escrito la autorización del uso del logotipo institucional a la **Dirección General** de **"EL CENTRO"**. Se le dará una respuesta oficial 2 (dos) días hábiles después de recibida la solicitud por escrito por parte de **"EL ARRENDATARIO".**

**DÉCIMA CUARTA. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS.-**
**"EL ARRENDATARIO"** no podrá realizar venta de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, dulces, alimentos, ni cualquier producto en general, dentro del espacio arrendado de **"EL CENTRO"** durante la realización de la actividad.

**DÉCIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.-**
**"EL ARRENDATARIO"** se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros que sean causados a los bienes muebles e inmuebles de la **Sala de Cine Carlos Monsiváis** y demás instalaciones de **"EL CENTRO"** durante la vigencia del presente contrato, entendiéndose que dichos deterioros pueden originarse tanto en el montaje, desmontaje, ensayos y durante la presentación de la actividad, en el caso de que aplique.

**DÉCIMA SEXTA. DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.-**
Una vez concluido el evento objeto del presente contrato, el uso del inmueble se entenderá terminado, por lo que **"EL CENTRO"** recuperará de inmediato la posesión jurídica del inmueble, por lo que no será necesario solicitarlo de manera formal o escrita, sin la necesidad de intervención jurídica.

**"EL ARRENDATARIO"**, dispone de cuarenta y cinco (45) minutos para desocupar el inmueble y dar por terminado su uso objeto del presente arrendamiento,

**DÉCIMA SÉPTIMA. EQUIPO Y UTILERÍA.-**
**"EL ARRENDATARIO"** acepta que deberá retirar todos los elementos escenográficos, de utilería y equipo técnico que sean de su propiedad, usados en la actividad, al finalizar esta.

**"EL CENTRO"** podrá otorgarle un plazo máximo de 12 (doce) horas cuando así sea necesario. El plazo anterior no será prorrogable y **"EL CENTRO"** no será responsable por todo lo no retirado de la **Sala de Cine Carlos Monsiváis** o de sus instalaciones.

**DÉCIMA OCTAVA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.-**
**"EL CENTRO"** podrá solicitar a **"EL ARRENDATARIO"** la terminación anticipada del presente contrato cuando impere alguna contingencia, urgencia o necesidad; por lo que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de aviso o declaración judicial.

**DÉCIMA NOVENA. CAUSAS DE RESCISIÓN.-**
**"EL CENTRO"** podrá rescindir o dejar sin efectos legales el presente contrato, según sea el caso y sin responsabilidad para él, de acuerdo con las causas siguientes:

I.- Por falta de pago de la renta del uso de la **Sala de Cine Carlos Monsiváis.**

II.- Por usarse el inmueble en contravención a lo dispuesto en el presente contrato.

III.- Por el subarrendar, ceder o autorizar a terceros el uso del inmueble sin consentimiento previo y por escrito de **"EL CENTRO".**

IV.- Por generarse circunstancias que generen riesgos que causen peligro a las instalaciones **"EL CENTRO"** o del público.

V. Por contratar un servicio de cualquier índole con el personal técnico y operativo de **"EL CENTRO".**

**VIGÉSIMA. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL.-**
No se establece relación laboral alguna, al no crearse condiciones de subordinación como lo prevén los artículos 2 y 3 de la Ley del Servicio Civil de los Trabajadores al Servicio de los Poderes del Estado y Municipios de Baja California, así como por los artículos 8º, 10º y 20 de la Ley Federal del Trabajo, de aplicación supletoria a la Ley del Servicio Civil de los Trabajadores al Servicio de los Poderes del Estado y Municipios de Baja California, en adición de lo cual **"EL ARRENDATARIO"** manifiesta que en el presente contrato no existirá subordinación jurídica entre él y **"EL CENTRO"**, ya que no existirá dependencia económica porque el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato no le imposibilitan tener otras actividades para percibir ingresos por fuentes distintas; así como tampoco estará sujeto a la dirección técnica de **"EL CENTRO"** en la prestación de sus servicios, puesto que cuenta con la posibilidad de aplicar libremente sus conocimientos y experiencias profesionales.

Este contrato no producirá relación laboral, ni originará obligaciones, ni derecho de esta naturaleza entre **"LAS PARTES"**, por lo que aceptan y reconocen que los compromisos contenidos en el presente instrumento no generan ni generarán relación de tipo laboral entre las mismas; por lo tanto **"EL ARRENDATARIO"** se declara sabedor que no es un derechohabiente de prestación laboral o seguridad social alguna y que por su cuenta y previamente manifiesta contar con servicios médicos y seguridad social.

En el caso, de que cada una de **"LAS PARTES"**, necesite de los servicios de otras personas, cada una de ellas las contratarán bajo el régimen jurídico que le resulte aplicable, al personal utilizado, responsabilizándose de todas las obligaciones derivadas de las disposiciones legales, y responderán por las posibles reclamaciones que sus contratados pudiesen presentar en su contra o en contra de alguna de **"LAS PARTES"**, en relación con los servicios profesionales materia del presente contrato.

**VIGÉSIMA PRIMERA. PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN.-**
**"LAS PARTES"** manifiestan que el presente contrato es producto de su buena fe, por lo que realizarán todas las acciones posibles para su cabal cumplimiento.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE.-**
Para el debido cumplimiento del objeto y condiciones del presente contrato, **"LAS PARTES"** se obligan a ajustarse estrictamente a todas y cada una de las cláusulas del mismo, así como a los términos y procedimientos establecidos en el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, así como a las demás leyes supletorias aplicables.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-**
Para la interpretación y cumplimiento de la presente obligación jurídica, así como para todo aquello que no esté estipulado en la misma, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Poder Judicial del Estado de Baja California, con residencia en la ciudad de Tijuana, por lo cual renuncian al fuero que les pudiera corresponder por razón de sus domicilios presentes o futuros y por cualesquiera otras causas.

**LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE INSTRUMENTO, POR "LAS PARTES" LO FIRMAN POR DUPLICADO EN PRESENCIA DE DOS TESTIGOS EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A 14 DE MARZO DE 2019.**

| "EL CENTRO" | "EL ARRENDATARIO" |
|---|---|
| **DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA**<br>**DIRECTORA GENERAL** | **C. LUZ MARGARITA RUELAS VALDEZ**<br>**REPRESENTANTE LEGAL** |

**TESTIGOS**

| | |
|---|---|
| **MTRA. MARTHA IMELDA VELARDE RODRÍGUEZ**<br>**SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN** | **LIC. CLARIBEL BERNAL CRUZ**<br>**SUBDIRECTORA DE DIFUSIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS** |

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** CELEBRADO ENTRE LA **COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V.**, Y **EL CENTRO TECNOLÓGICO SIGLO XXI, S.C.**