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 **ARMAR DIDACTICOS Y EDUCATIVOS S.A. DE C.V.,** REPRESENTADA POR LA SRA MARION FRIEDRICH ZENDEJAS, 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:

DECLARACIONES

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 el espacio ubicado dentro del área del evento cultural denominado "XXXVII Feria del Libro Tijuana", a llevarse a cabo en la explanada de la Compañía Operadora del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, S.A. de C.V.

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

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

a. Es una persona moral ARMAR DIDACTICOS Y EDUCATIVOS S.A. DE C.V. la cual tiene capacidad jurídica para suscribir cualquier tipo de obligaciones civiles.

b. La Sra. MARION FRIEDRICH ZENDEJAS, declara tener la capacidad para celebrar cualquier tipo de contrato, así mismo manifiesta que dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas de forma alguna en la suscripción del presente acto jurídico.

c. Su Registro Federal de Contribuyentes es: ADE0512157E6.

d. Es de su interés celebrar el presente instrumento para arrendar (1) un espacio de 3 X 3 metros dentro de la XXXVII Feria del Libro Tijuana que se llevará a cabo dentro en la Explanada de "**El Centro**".

e. Señala su domicilio el ubicado en la Ciudad de México, Manuel Carpio #216 Col. Santa María la Ribera C.P. 06400 Delg. Cuautémoc 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 de 3 metros por 3 metros en la **Explanada del Centro Cultural Tijuana** el evento denominado **XXXVII Feria del Libro Tijuana** los días 17 al 26 de mayo del 2019, los horarios de uso son los siguientes por fecha. -

FECHA DE LA ACTIVIDAD	HORARIO DE LA ACTIVIDAD
17 DE MAYO DE 2019	09:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS
18 DE MAYO DE 2019	10:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS
19 DE MAYO DE 2019	10:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS
20 DE MAYO DE 2019	09:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS
21 DE MAYO DE 2019	09:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS
22 DE MAYO DE 2019	09:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS
23 DE MAYO DE 2019	09:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS
24 DE MAYO DE 2019	09:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS
25 DE MAYO DE 2019	10:00 HORAS A LAS 22:00 HORAS VENTA NOCTURNA

26 DE MAYO DE 2019	10:00 HORAS A LAS 9:00 HORAS

MONTAJE	
16 DE MAYO DE 2019	HORARIO: 10:00 A 20:00 HORAS

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 de 3 X 3 metros en **Explanada del Centro Cultural Tijuana evento XXXVII Feria del Libro Tijuana** 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.

"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 del espacio en **Explanada del Centro Cultural Tijuana** 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 **Explanada del Centro Cultural Tijuana** arrendado durante el desarrollo del evento convenido; además se obliga a asegurar los accesos del espacio arrendado al concluir los horarios de atención al público.
V. A cubrir por separado el importe que por concepto de servicio de estacionamiento de **"EL CENTRO"** llegará a consumir.
VI. A respetar los dispuesto en el plano de distribución de los espacios arrendados y apegarse estrictamente al reglamento de stands. (anexo 1)
VII. 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, liberando de cualquier responsabilidad a **"EL CENTRO"** ante terceros o autoridades gubernamentales;
VIII. 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.

IX. Retirar sus mercancías y/o bienes del espacio una vez concluido el evento.

TERCERA. PAGO DEL ARRENDAMIENTO. -

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a **"EL CENTRO"** por el arrendamiento descrito en la Cláusula Primera la cantidad total de **$14,500.00 M.N. (CATORCE MIL QIUIENIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado, de la siguiente manera:

1. La cantidad de **$14,500.00 M.N. (CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** incluido el Impuesto al Valor Agregado, equivalente al 100% del valor total del arrendamiento a la firma del presente instrumento.

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, en la ciudad de Tijuana, Baja California, o vía transferencia bancaria.**

QUINTA. VIGENCIA. -

"LAS PARTES" acuerdan que la vigencia del presente contrato será **el 17 al 26 de mayo de 2019;** por lo que, al vencimiento de este, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar material y jurídicamente la **Explanada del Centro Cultural Tijuana.**

SEXTA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO. -

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este contrato, **"EL ARRENDATARIO"** presentará un pago a favor de **"EL CENTRO"**, por **$4,000.00 M.N. (CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.)** en efectivo, miso que podrá ser reclamado a partir del día hábil siguiente a la terminación de la Feria del Libro en caja general de **"EL CENTRO",** los conceptos por penalización serán los siguientes:

Concepto	Penalización
Por abrir el pabellón a público entre los 15 a 50 minutos después del horario establecido	$ 300.00 pesos por día
Por abrir pabellón a público una hora después del horario establecido	$400.00 pesos por día
Por cerrar el pabellón al público antes del horario establecido	400.00 pesos por día
Por no abrir el pabellón a público en todo el día	$800.00 pesos por día
Por causar daño a las instalaciones	Según el daño podrá ser mayor a la garantía.
Por no tener una copia de este reglamento firmado en el	$ 100.00 (pesos por día)

pabellón durante toda la Feria del Libro Tijuana	

SÉPTIMA. PENA CONVENCIONAL.-
"LAS PARTES" acuerdan que en caso de cancelación por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, éste se obliga y compromete a pagar a **"EL CENTRO"** el **50% (cincuenta por ciento)** del costo total del arrendamiento objeto del presente contrato.

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.

OCTAVA. 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.

NOVENA. CONDICIONES Y USO DEL INMUEBLE.-
"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer uso distinto al convenido de la **Explanada del Centro Cultural Tijuana** 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 **Explanada del Centro Cultural Tijuana** 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 **Explanada del Centro Cultural Tijuana** arrendada; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados a la **Explanada del Centro Cultural Tijuana** objeto del contrato.

"EL ARRENDATARIO" está de acuerdo en que, durante la instalación, celebración y montaje del evento, está completamente prohibido:

- Clavar o pegar objetos en las paredes de las instalaciones
- Colocar plantas de ornato tales como palmeras o bien inflables
- Obstruir las entradas a los espacios de uso público tales como la Galería Central, la Sala de Lectura, la Sala de Exposiciones Temporales, y el Museo de las Californias, taquillas, Sala de espectáculos, u otros.

DÉCIMA. 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 PRIMERA. 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 a la **Explanada del Centro Cultural Tijuana**, corresponderá a **"EL ARRENDATARIO"** responder por los daños y perjuicios que se susciten.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 **Explanada del Centro Cultural Tijuana** 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 QUINTA. 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.

DÉCIMA SEXTA. 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 8°, 10° 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. 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 OCTAVA. 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 **Explanada del Centro Cultural Tijuana.**

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.

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

DÉCIMA NOVENA. 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. 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 de este, 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 PRIMERA. 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 02 DE ABRIL DE 2019.

"EL CENTRO"	"EL ARRENDATARIO"
DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA **DIRECTORA GENERAL**	**SRA. MARION FRIEDRICH ZENDEJAS**

TESTIGOS

MTRA. MARTHA IMELDA VELARDE RODRÍGUEZ **SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN**	**LIC. CLARIBEL BERNAL CRUZ** **SUBDIRECCIÓN DE EDUCACIÓN Y GESTIÓN**

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 ARMAR DIDACTICOS Y EDUCATIVOS S.A. DE C.V.