ARI - 004-19

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR **RUBÉN ENRIQUE CARRILLO RUIZ,** EN SU CALIDAD DE SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DE LA INSTITUCIÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"**, Y POR OTRA PARTE, **NORMA SILVIA LARA IZAGUIRRE,** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"**, Y CUANDO ACTÚEN LAS DOS EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ **"LAS PARTES"** AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

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

I.- Declara "El Arrendador":

a).- Ser una sociedad mercantil debidamente constituida y existente en los términos de las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo cual se 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 del Subdirector de Administración, Rubén Enrique Carrillo Ruiz, en su carácter de representante legal de "EL CECUT", 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 temporal y limitado a la celebración de un evento en los interiores de la Sala de Espectáculos del Centro Cultural Tijuana (CECUT)

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

AR1-004-19

II.- Declara "El Arrendatario":

II.1 Que es una persona física con el poder suficiente para celebrar el presente contrato.

II.2.- Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes: [redacted]

II.3.- Que señala como su domicilio el ubicado en [redacted] autorizado para oír y recibir todo tipo de emplazamientos, notificaciones y documentos incluyendo los personales, para todos los efectos a que hubiere lugar.

II.4.- Que tiene como número de contacto [redacted] y correo electrónico [redacted]

II.5.- Manifiesta **"El Arrendatario"** que tiene interés en arrendar de manera temporal y limitada a la celebración de dos eventos en los interiores de la Sala de Espectáculos del Centro Cultural Tijuana.

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

CLÁUSULAS

Primera - Objeto del contrato.- Que el presente contrato tiene como objeto otorgar en arrendamiento la Sala de Espectáculos del Centro Cultural Tijuana (CECUT) localizada en Av. Paseo de los Héroes 9350 Zona Río, para llevar a cabo el evento denominado "Porqué los hombres aman a las cabronas" mismo que se llevará a cabo el día 30 de enero de 2019, a las 19:00 y 21:30 horas siendo dos funciones en total. Estableciendo como horario de entrada a las 15:00 horas y de salida las 24:00 horas.

Se acompaña al presente contrato un plano de localización, y superficie, que corresponde a la Sala de Espectáculos objeto del arrendamiento, para su debida identidad.

Segunda - Obligación de las partes.- 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 para el Estado de Baja California.

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

I.- A brindar el uso a **"El Arrendatario"** de la Sala de Espectáculos del Centro Cultural Tijuana con sus instalaciones y en estado de servir para el uso convenido.

II.- A no estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

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

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

Eliminados 5 renglones, Art. 113 Fracc. 1 y 118 LFTAIPG

I.- Satisfacer el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- Responder de los perjuicios que la Sala de Espectáculos arrendada o las demás instalaciones del Centro Cultural Tijuana sufra por su culpa o negligencia, o de sus dependientes, empleados o público asistente a 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 Espectáculos arrendada 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 ordenamiento 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 asistente 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 cualesquier responsabilidad al "Arrendador" 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 Arrendador"** de cualesquier responsabilidad por tal concepto.

VII.- Asimismo, **"El Arrendatario"** se obliga a cumplir estrictamente con el **Reglamento Interior de la Sala de Espectáculos** del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, mismo que a la firma del presente contrato, se le hace entrega para su conocimiento y aplicación

Quinta - Monto de la renta.- "El Arrendatario" se obliga a cubrir a **"El Arrendador"**, por el arrendamiento temporal de sus instalaciones un importe de $59,400.00 M.N. (cincuenta y nueve mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.) más I.V.A, dando un monto total de $68,904.00 M.N. (sesenta y ocho mil novecientos cuatro pesos 00/100 M.N.) siendo dos presentaciones en total.

Sexta - Lugar de pago.- Ambas partes convienen que el pago de la renta se realizará en el domicilio ubicado en Paseo de los Héroes 9350 Zona Urbana Río, en la caja general del Centro Cultural Tijuana o vía trasferencia bancaria

Séptima - Tipo de moneda.- Ambas partes acuerdan que el pago del precio de la renta pactada será cubierto en moneda nacional.

Octava - Fecha de pago.- Los contratantes convienen pactar la siguiente condición suspensiva para el otorgamiento del uso del inmueble en arrendamiento: previamente, **"El Arrendatario"** se obliga a satisfacer y pagar la renta diez (10) días hábiles previos a la fecha de la primera función en la forma y tiempo convenidos. De incumplirse el pago, se entenderá que el presente arrendamiento queda insubsistente, sin valor legal y sin producir ningún efecto o consecuencia legal, generando que sea liberado **"El Arrendador"** de otorgar el uso del inmueble a favor de **"El Arrendatario".**

"El Arrendatario" deberá responder a **"El Arrendador"** de los daños y perjuicios que sean causados por su incumplimiento, ya sea ante terceros o **"El Arrendador"**

Novena - Uso del espacio arrendado.- "El Arrendatario" no podrá hacer uso de la Sala de Espectáculos distinto al convenido en este instrumento; además le queda estrictamente prohibido subarrendar o por cualesquier otro acto conceder su uso a terceros, ya sea de manera directa o indirecta. **"El Arrendatario"** deberá respetar la información proporcionada y las condiciones establecidas por **"El Arrendador"** en el **ANEXO 1**

Décima - Vigencia del contrato.- El presente contrato tendrá una duración limitada a la celebración del evento del día 30 de enero de 2019; de acuerdo a la fecha y evento estipulado en la cláusula primera del presente instrumento jurídico; por lo que, al vencimiento del término de la presentación, **"El Arrendatario"** se obliga a desocupar material y jurídicamente la Sala de Espectáculos.

Décima primera - Personal y equipo técnico.- "El Arrendador" a su discreción facilitará los servicios del equipo técnico de sonido e iluminación con que cuenta la Sala de Espectáculos materia del contrato; así como facilitará el apoyo para brindar personal técnico y los elementos de seguridad que a su juicio estime, sin que por ello se estime que **"El Arrendatario"** sea liberado de la responsabilidad del buen uso y desempeño del evento, la conservación del inmueble o su responsabilidad frente a terceros y público asistente al evento.

Décima segunda - Tiempo extraordinario.- 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 acostumbrado en el Centro Cultural Tijuana.

Décima tercera- Garantías.- "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 la Sala de Espectáculos y demás instalaciones del Centro Cultural Tijuana.

Décima cuarta - 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 evento, estipuladas por los códigos y reglamentos inherentes a la naturaleza del evento.

Décima quinta – Pago de derechos de autor y/o cuotas.- "El Arrendatario", se obliga a obtener las licencias, permisos o autorizaciones para la explotación, uso, divulgación o comercialización de los derechos de autor o intelectuales que sean ejercidos durante el evento o eventos que sean presentados con motivo del presente arrendamiento, y deberá cubrir, exclusivamente por su cuenta y a cargo de su patrimonio, los derechos de autor y todas las cuotas o cotizaciones que establezcan la Asociación Nacional de Actores (A.N.D.A.), la Sociedad General de Escritores de México y la Sociedad de Autores y Compositores de Música o cualesquier otro organismo que represente a derechos intelectuales que directa o indirectamente sean usados o explotados durante el uso del inmueble. **"El Arrendatario"** se obliga a liberar a **"El Arrendador"** de cualesquier responsabilidad por tales conceptos.

Décima sexta - 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 sala arrendada, corresponderá a **"El Arrendatario"** el responder por los daños y perjuicios que se susciten.

Décima séptima – Programa de mano.- "El Arrendatario" se obliga a proporcionar el programa de mano de su evento al inicio de la presentación del espectáculo.

El tiempo de impresión de boletos será según la cantidad que **"El Arrendatario"** solicite: de 1 a 100 boletos, 24 horas; de 101 hasta 200, 48 horas; y de 201 en adelante, 72 horas. El Arrendatario se compromete a no a alterar el orden establecido de las butacas, así como a no tachar, rayar o borrar numeración de las mismas, de ser así se penalizará a El Arrendatario.

Décima octava - Costo del espectáculo. - "El Arrendatario" manifiesta que tendrá un costo de $550.00 M.N. (quinientos cincuenta pesos 00/100) y $650.00 M.N (seiscientos cincuenta pesos 00/100).

Décima novena - Cortesías.- "El Arrendador" retendrá a **"El Arrendatario" cincuenta y cinco** (55) boletos de cortesía de su evento o eventos, en estricto cumplimiento a los fines de beneficio social, programas y acciones implementados por el **"El Arrendador"** tendientes a la promoción y difusión del arte y la cultura. En caso de hacer uso de la taquilla de **"El Arrendador"**, los recursos que se capten por ingresos del evento se liquidarán exclusivamente en cheque y/o transferencia, pudiendo retirar **"El Arrendatario"** el ingreso cuantas veces lo requiera, condicionado a que sea pagado en su totalidad el monto pactado de la renta.

Vigésima- Comercialización de productos.- "El Arrendador" será el único beneficiario de todos los ingresos que resulten de la venta de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, dulces y alimentos en general dentro de la Sala de Espectáculos.

Vigésima primera - Comisión por comercialización.- "El Arrendador" cobrará a **"El Arrendatario"** $500.00 pesos (quinientos pesos 00/100 MN) por cada stand de venta por concepto de comercialización que realice éste dentro de la Sala de Espectáculos del Centro Cultural Tijuana durante el evento

Vigésima segunda - Condiciones físicas del inmueble.- "El Arrendatario" manifiesta tener pleno conocimiento de las características físicas y técnicas de las instalaciones de la Sala de Espectáculos materia de 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.

Vigésima tercera - Modificaciones al inmueble.- "El Arrendatario" no podrá modificar, alterar y/o transformar la Sala de Espectáculos arrendada; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados a la Sala de Espectáculos objeto del contrato.

Vigésima cuarta - Responsabilidad por daños.- "El Arrendatario" se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros que sean causados a los bienes muebles e inmuebles por el uso de la Sala de Espectáculos y demás instalaciones del Centro Cultural Tijuana durante la vigencia del contrato de arrendamiento,

entendiéndose que dichos deterioros pueden originarse tanto en el montaje, desmontaje, ensayos y durante la presentación del espectáculo.

Vigésima quinta - Desalojo de la Sala.- Una vez concluido el evento para el cual es convenido el uso del inmueble se entenderá terminado el arrendamiento, por lo que de inmediato **"El Arrendador"** recuperará el uso total del inmueble sin necesidad de mediar entrega formal o escrita, aceptando **"El Arrendatario"** sin reserva que **"El Arrendador"** ocupará material y jurídicamente la Sala de Espectáculos al concluir el presente contrato sin la necesidad de intervención jurídica, por lo que una vez terminada la última función, **"El Arrendatario"** dispone de cuarenta y cinco (45) minutos para desalojar la sala y dar por terminado su uso con motivo del arrendamiento, sin que sea prorrogable su terminación.

Vigésima sexta - Disposición de 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 el espectáculo, inmediatamente al finalizar su función, con un margen máximo de 12 horas del día siguiente. El plazo anterior no será prorrogable y **"El Arrendador"** no será responsable por los elementos no retirados del teatro o de sus instalaciones.

Vigésima séptima - Terminación anticipada.- "El Arrendador" podrá solicitar a **"El Arrendatario"** la entrega y la devolución de la Sala de Espectáculos 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 octava - Causas de rescisión.- "El Arrendador" podrá rescindir o dejar sin efectos legales el presente contrato, según sea el caso y sin responsabilidad para él, de acuerdo a las causas siguientes:

I.- Por falta de pago de la renta del uso de la Sala de espectáculos.

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

III.- Por el subarriendo o la cesión o autorización a terceros del uso del inmueble arrendado sin consentimiento previo y por escrito de **"El Arrendador".**

IV.- Por generarse circunstancias que generen riesgos que causen peligro a las instalaciones del Centro Cultural o del público asistente.

Vigésima novena – Diferimiento de la función.- "El Arrendador" podrá diferir la función notificando por escrito a **"El Arrendatario"** hasta con 72 horas de anticipación, y de común acuerdo será pactada la nueva fecha a la cual será diferido el evento.

Trigésima - Penalización.- 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 50% del costo total del arrendamiento objeto del presente contrato, por concepto de gastos administrativos.

Trigésima primera - Servicio médico de ambulancia.- "El Arrendatario" se obliga a contratar, bajo su costo, la prestación del Servicio de ambulancia y asistencia médica prehospitalaria para los usuarios (público asistente o trabajadores) que se lleguen a accidentar, durante la celebración del evento que se lleve a cabo en las instalaciones del Centro, objeto del presente contrato.

Trigésima segunda -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.

Trigésima tercera - 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.

Trigésima cuarta - 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 otra causa.

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 9 de enero de 2019.

"EL ARRENDADOR"	"EL ARRENDATARIO"
RUBÉN ENRIQUE CARRILLO RUIZ **Subdirector de Administración**	**NORMA SILVIA LARA IZAGUIRRE**

TESTIGOS

MARA MACIEL LÓPEZ **Subdirectora de Promoción Cultural**	**MARA GUTIÉRREZ GARCÍA** **Gerente de Promoción de Espectáculos**