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 **C. PEDRO TANUS CALDERÓN,** A QUIEN EN 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. Que 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.

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

d. Manifiesta que tiene interés en arrendar los interiores de la Sala de Espectáculos de **"EL CENTRO".**

e. Que 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. Que es una persona física y cuenta con capacidad jurídica para obligarse en los términos del presente contrato.

b. Que su Registro Federal de Contribuyentes es: [redacted]

c. Que es de su interés celebrar el presente instrumento para arrendar los interiores de la Sala de Espectáculos de **"EL CENTRO".**

d. Que señala su domicilio el ubicado en [redacted] que se deriven del presente instrumento.

e. Que tiene como número de Contacto [redacted] y correo electrónico [redacted]

III.- Declaran **"LAS PARTES":** 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:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.- El presente contrato tiene como objeto otorgar en arrendamiento la Sala de Espectáculos de **"EL CENTRO"** para la realización del evento denominado **"Ballet Bolshoi de Bielorrusia"** a cargo de **"EL ARRENDATARIO".**

El evento a que se refiere la presente cláusula se realizará de la siguiente manera, sin ensayo previo:

1. El día 21 de febrero del 2019, se llevarán a cabo dos funciones:
   a. Primera función en un horario establecido a las 18:00 horas.
   b. Segunda función en un horario establecido a las 21:00 horas.

2. El día 22 de febrero de 2019, se llevará a cabo una función:
   a. Única función en un horario establecido a las 18:00 horas.

"EL CENTRO" podrá ampliar el plazo a **"EL ARRENDATARIO"** para realizar una cuarta función únicamente el 22 de febrero en un horario establecido a las 21:00 horas; teniendo la obligación este último de informar por lo menos (4) cuatro días previos a la realización de la primera función referida en el punto número 1. de la presente cláusula, así como el pago total establecido en la **CLÁUSULA TERCERA.**

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. 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 de la Sala de Espectáculos 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 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 Espectáculos arrendada 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 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 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 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 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 asistente 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.

Por último, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cumplir estrictamente con el **Reglamento Interior** de la Sala de Espectáculos de **"EL CENTRO",** que, a la firma del presente contrato, se le hace entrega para su conocimiento y aplicación. **ANEXO 1.**

TERCERA. PAGO DEL ARRENDAMIENTO.- "EL ARRENDATARIO" pagará a **"EL CENTRO"** por la realización de los eventos descritos en la **CLAUSULA PRIMERA** como se detalla a continuación:

1. La cantidad de $103,356.00 M.N. (ciento tres mil trescientos cincuenta y seis pesos 00/100 moneda nacional) incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, por 3 funciones.
2. La cantidad de $34,452.00 M.N. (treinta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos pesos 00/100 moneda nacional) incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, por la realización de una cuarta función más.

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**, 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 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 del 21 al 22 de febrero de 2019; por lo que, al vencimiento de este, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar material y jurídicamente la Sala de Espectáculos de **"EL CENTRO".**

SEXTA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.- De conformidad con el artículo 48 de la ley de adquisiciones, arrendamientos y servicios del sector público, para avalar el

cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este contrato, **"EL ARRENDATARIO"** presentará una fianza expedida por institución debidamente autorizada a favor de **"EL CENTRO"**, por el 10% del monto total del contrato.

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% del costo total del arrendamiento objeto del presente contrato.

OCTAVA. PERSONAL Y EQUIPO TÉCNICO.- "EL CENTRO" a su discreción facilitará los servicios del equipo técnico de sonido e iluminación con que cuenta la Sala de Espectáculos materia del contrato; además facilitará el apoyo para brindar personal técnico y los elementos de seguridad que a su juicio estime, 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 asistente al evento.

NOVENA. TIEMPO EXTRAORDINARIO.- Si por cualquier circunstancia el personal técnico que labore el día en que se presente el evento objeto del 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 Espectáculos. 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"** deberá respetar la información proporcionada y las condiciones establecidas por **"EL CENTRO" en el Reglamento Interior** referido como **ANEXO 1.**

"EL ARRENDATARIO" manifiesta tener pleno conocimiento de las características físicas y técnicas de las instalaciones de la Sala de Espectáculos 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 Espectáculos arrendada; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados a la Sala de Espectáculos objeto del contrato.

DÉCIMA PRIMERA. 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 instrumento, y deberá cubrir, exclusivamente por su cuenta, el pago derivados

de 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. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a liberar a **"EL CENTRO"** de cualquiera responsabilidad por tales conceptos.

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 a la Sala de Espectáculos, corresponderá a **"EL ARRENDATARIO"** responder por los daños y perjuicios que se susciten.

DÉCIMA TERCERA. PROGRAMA DE MANO.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el programa de mano de su evento al inicio de la presentación del espectáculo.

DÉCIMA CUARTA. IMPRESIÓN DE BOLETAJE.- En caso de que sea aplicable la presente cláusula, el tiempo de impresión de boletos será según la cantidad que **"EL ARRENDATARIO"** solicite:

a. De 1 a 100 boletos, 24 horas de anticipación;
b. de 101 hasta 200 boletos, 48 horas de anticipación y;
c. de 201 boletos en adelante, 72 horas de anticipación.

"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.

En caso de hacer uso de la taquilla de **"EL CENTRO"**, 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.

DÉCIMA QUINTA. COSTO UNITARIO DEL BOLETAJE.- "EL ARRENDATARIO" manifiesta que el costo unitario será de $785.00 M.N. (setecientos ochenta y cinco pesos 00/100 moneda nacional) y $500.00 M.N. (quinientos pesos 00/100 moneda nacional).

DÉCIMA SEXTA. CORTESÍAS.- "EL CENTRO" retendrá a **"El ARRENDATARIO" cincuenta y cinco** (55) boletos de cortesía del evento referido en la **CLÁUSULA PRIMERA**, en estricto cumplimiento a los fines de beneficio social, programas y acciones implementados por el **"EL CENTRO"** tendientes a la promoción y difusión del arte y la cultura.

DÉCIMA SÉPTIMA- COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS.- En caso de que sea aplicable la presente cláusula, **"EL CENTRO"** 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 del vestíbulo de la Sala de Espectáculos.

DÉCIMA OCTAVA. COMISIÓN POR COMERCIALIZACIÓN.- En caso de que sea aplicable la presente cláusula, **"EL CENTRO"** cobrará a **"EL ARRENDATARIO"** $500.00 M.N (quinientos pesos 00/100 moneda nacional) por cada stand de venta por concepto de comercialización que realice dentro del vestíbulo de la Sala de Espectáculos.

DÉCIMA NOVENA. 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 Espectáculos 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 del espectáculo.

VIGÉSIMA. 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. 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 al finalizar la función. **"EL CENTRO"** podrá otorgarle un plazo máximo de 12 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 Espectáculos o de sus instalaciones.

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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.

VIGÉSIMA TERCERA. 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 Espectáculos.

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.

VIGÉSIMA CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. 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 11 de febrero de 2019.

"EL ARRENDADOR"	**"EL ARRENDATARIO"**
DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA **DIRECTORA GENERAL**	**C. PEDRO TANUS CALDERÓN**

TESTIGOS

C.P. MARTHA IMELDA VELARDE RODRÍGUEZ **Encargada de Despacho de la Subdirección de Administración**	**MTRO. HEBERT AXEL GONZÁLEZ SÁNCHEZ** **Encargado de Despacho de la Subdirección de Promoción Cultural**