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 LA **C. GENESIS PAULINA RODRÍGUEZ RUBIO,** 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. 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 **un espacio con una superficie total de 40.86 m² de la Cafetería San Simón 62 de la Cineteca Carlos Monsivais, distribuída de la siguente manera: 19.50 m² (diecinueve punto cincuenta metros cuadrados) para área de Cafetería y área de barra-mostrador, 21.39 m² (veintinún punto treinta y un metros cuadrados) para ser utilizado como Bodega "EL CENTRO"**, el cual se identifica como **Anexo 1** y que firmado por **"LAS PARTES"** forma parte integral del presente contrato.

e. Señala como domicilio para los efectos que se deriven del presente instrument **en Av. Paseo de los Héroes # 9350, Zona Urbana Río Tijuana, en la ciudad de Tijuana, Baja California, C.P. 22010.**

II.- DECLARA **"EL ARRENDATARIO"** QUE:

a) Es una persona física, de nacionalidad mexicana y que tiene capacidad jurídica para contratar, asimismo reúne las condiciones técnicas y económicas para obligarse en los términos del presente instrumento jurídico.

b) Su Registro Federal de Contribuyentes es: [redacted]

c) Cuenta con los conocimientos técnicos, personal propio y equipo necesario para el arrendamiento del presente instrumento jurídico.

d) Es de su interés celebrar el presente instrumento para arrendar **un espacio con una superficie total de 40.86 m² (cuarenta punto ochenta y seis metros cuadrados) de la "Cafetería San Simón 62" de la Cineteca Carlos Monsivais, distribuída de la siguente manera: 19.50 m² (diecinueve punto cincuenta metros cuadrados) para área de Cafetería y área de barra-mostrador, 21.39 m² (veintinún punto treinta y un metros cuadrados) para ser utilizado como Bodega "EL CENTRO"**, el cual se identifica como **Anexo 1** y que firmado por **"LAS PARTES"** forma parte integral del presente contrato.

e) Señala su domicilio para los efectos que se deriven del presente instrumento el ubicado **en** [redacted]

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:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.-
"EL CENTRO" otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO" un espacio con una superficie total de 40.86 m² (cuarenta punto ochenta y seis metros cuadrados) de la "Cafetería San Simón 62" de la Cineteca Carlos Monsivais, distribuída de la siguente manera: 19.50 m² (diecinueve punto cincuenta metros cuadrados) para área de Cafetería y**

área de barra-mostrador, 21.39 m² (veintinún punto treinta y un metros cuadrados) para ser utilizado como Bodega "EL CENTRO", el cual se identifica como **Anexo 1** y que firmado por **"LAS PARTES"** forma parte integral del presente contrato.

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 con lo previsto en el artículo 2272 del Código Civil para el Estado de Baja California.

I. **"LAS PARTES"** acuerdan sujetarse a las obligaciones siguientes:

1. **Buzón de sugerencias y comentarios.**
   Que se instale un buzón de sugerencias y comentarios por cuenta de **"EL CENTRO",** buzón que será utilizado por los usuarios de **"LA CAFETERÍA"**. **"EL CENTRO"** será el encargado de revisar y llevar el control del mismo a través del Titular de la Subdirección de Administración, sugerencias y comentarios que se enviarán por escrito a **"EL ARRENDATARIO"** para su atención inmediata, informando a **"EL CENTRO"** por escrito su cumplimiento.

2. **Derechos de marca.**
   Que el nombre comercial **"La Cafetería San Simón 62"** de **"LA CAFETERÍA"** será propiedad única de **"EL CENTRO",** y podrá ser utilizado por **"EL ARRENDATARIO",** así como el nombre **"EL CENTRO"** será propiedad única y exclusiva de éste y no podrán utilizarlos para fines distintos a los establecidos en el presente contrato.

3. **Excluyente de responsabilidad.**
   "EL CENTRO" no asumirá ninguna responsabilidad de tipo económica, laboral, fiscal, de seguridad o ante protección civil, ni de ninguna naturaleza, con ninguno de los proveedores, personal, contratista, comensales por ingesta de alimentos o bebidad o por cualesquiera otra causa; así como con prestadores de servicios que **"EL ARRENDATARIO"** contrate para el desarrollo del objeto del presente contrato; ni de terceros por cualquier otra naturaleza.

II. **"EL CENTRO"** acuerda sujetarse a las obligaciones siguientes:

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

1. Brindar el uso de **"LA CAFETERÍA"** con sus instalaciones y en estado de servir para el uso convenido.
2. No estorbar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
3. Garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

III. **"EL ARRENDATARIO"** acuerda sujetarse a las obligaciones siguientes:
a) Horarios de servicio.

1. Prestar los servicios al público en general y empleados de **"EL CENTRO"** y permitir el libre acceso y consumo de alimentos y bebidas de lunes a domingo en un horario de las 9:00 horas a las 22:00 horas.

Asimismo, se obliga a no abrir ni acceder a **"LA CAFETERÍA"**, ni a las instalaciones de **"EL CENTRO"** en días y horas inhábiles, festivos o los que determine éste.

2. La autorización de horarios extraordinarios deberá solicitarse por escrito a la Subdirección de Administración de **"EL CENTRO"** con una anticipación de por lo menos tres días hábiles.

3. **"EL CENTRO"** se reserva el derecho de realizar actividades privadas en las instalaciones donde se ubica **"LA CAFETERÍA"**, en horario ordinario y extraordinario, en común acuerdo con "**EL ARRENDATARIO".**

b) Menú.
Deberá apegarse al **"MENÚ"** de los productos a comercializar con sus respectivos costos identificados como vitrina según conforme al **Anexo 2,** y que firmado por **"LAS PARTES"** forma parte integral del presente contrato. Los precios y variedad en el **"MENÚ"** podrán modificarse mediante escrito, previa notificación y aprobación por parte de **"EL CENTRO".**

c) Emisión de ruidos y olores.
Se compromete a evitar la emisión de ruidos y olores que contaminen el ambiente dentro de **"EL CENTRO",** por lo que, queda sujeto a autorización por parte de **"EL CENTRO"** el uso de cualquier equipo que afecte la programación de la Cineteca Carlos Monsiváis.

d) Operación.
"EL ARRENDATARIO" durante la operación se compromete a:

1. Utilizar alimentos e ingredientes de alta calidad y en perfecto estado de conservación para la preparación de alimentos y bebidas.

2. Presentación de los productos de acuerdo con el concepto del establecimiento.

3. Proporcionar un trato amable y cortés hacia la clientela, atendiéndola con rapidez y eficacia.

4. Mantener estricta limpieza de los espacios, mobiliarios, cristalería, loza y uniformes del personal.

5. Ejecutar mensualmente del servicio de desinfección y control de plagas, conforme a la Norma Oficial Mexicana correspondiente. (Fumigación).

6. Decorar en armonía con **"EL CENTRO"** y con posibilidades de variación según exposiciones o eventos de la Institución, previa autorización por escrito de este último.

7. Contar con utencilios de cocina, cubertería, vajillas, cristalería y mantelería de primera clase.

8. Instalar muebles, cuadros y decoración en general de primera calidad previa autorización por escrito de **"EL CENTRO".**

9. Otorgar un descuento de hasta el 10% (diez por ciento) en los productos exhibidos en vitrina conforme al **Anexo 2** a empleados de **"EL CENTRO",** para tal efecto la Gerencia de Recursos Humanos de este último, será la encargada de establecer el mecanismo a implementar.

10. Queda prohibido utilizar cualquier equipo que requiera la utilización de gas.

e) Consumo de energía eléctrica.
"EL ARRENDATARIO" pagará una cuota fija mensual determinada por el cálculo de consumo eléctrico correspondiente a los equipos que utilice, coforme a lo establecido en la Cláusula Tercera del presente instrumento. Este pago se deberá realizar en el domicilio de **"EL CENTRO",** durante los primeros 5-cinco días naturales de cada mes, en el horario comprendido de las 09:00 horas a las 17:00 horas.

En el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no cubriere el monto del consumo de energía eléctrica dentro de los 5-cinco días naturales del mes, se causará a su cargo un interés moratoria a razón del diez por ciento (10%) mensual desde la fecha de la mora hasta el pago total de la deuda. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de **"EL CENTRO"** de rescindir el presente contrato derivado de dicho incumplimiento.

f) Línea teléfónica.
"EL CENTRO" pondrá a disposiclón de **"EL ARRENDATARIO"** una línea telefónica fija en el espacio arrendado durante la vigencia del presente instrumento jurídico.

g) Mobiliario y equipo.

1. Inventario de bienes muebles e inmuebles.
"LAS PARTES" convienen en que todo mueble, accesorio y equipo instalado por **"EL ARRENDATARIO"** será de su propiedad en todo momento, obligándose a retirar todo a más tardar los siguiente 7-siete días naturales posteriores al término del presente contrato, entregando las instalaciones a **"EL CENTRO"** en las mismas condiciones como le fueron entregadas a **"EL ARRENDATARIO".**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a inventariar todos y cada uno de los artículos que compongan el total de su mobiliario y a remitir una copia a la Coordinación de Inventario de la Gerencia de Recursos Materiales de **"EL CENTRO"** al momento de la firma del presente instrumento. Asimismo, se obliga a actualizar periódicamente dicho inventario con un intervalo de tres meses, conforme al **Anexo 3.**

"EL CENTRO" pondrá a disposición de **"EL ARRENDATARIO"** los activos fijos descritos en el **Anexo 4** durante la vigencia del presente instrumento jurídico.

"LAS PARTES" se comprometen a realizar una inspección y/o cotejo del inventario del mobiliario y equipo al momento de cada actualización conforme al **Anexo 3.**

"EL ARRENDATARIO" se compromete a informar por escrito de cualquier ingreso o retiro de mobiliario y equipo a las instalaciones de **"EL CENTRO"**, debiendo asentarse en el inventario trimestral cualquier modificación realizada.

h) Mantenimiento.
"EL ARRENDATARIO" mantendrá en óptimas condiciones las instalaciones, el equipo, mobiliario del espacio arrendado durante la vigencia del presente contrato.

i) Alteración en instalaciones.
"EL ARRENDATARIO" no podrá variar la estructura de **"LA CAFETERÍA"**, pero sí podrá realizar las mejoras útiles, necesarias o de ornato, bajo previa autorización por escrito de **"EL CENTRO"** y siempre que se obligue a conservar el diseño e imagen que sean propias de este último (concepto arquitectónico e imagen institucional).

"LAS PARTES" acuerdan que las mejoras que se realicen serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"** y en beneficio de **"EL CENTRO".**

j) Limpieza.
"EL CENTRO" se compromete a mantener limpias las áreas adyacentes a **"LA CAFETERÍA"** arrendado, vidirios exteriores, muros, pisos, sanitarios, etc. Corresponde a **"EL ARRENDATARIO"** la limpieza en el interior de **"LA CAFETERÍA"** y de los espacios identificado en el **Anexo 1.**

k) Gastos adicionales.
Los gastos adicionales por instalaciones especiales, equipo, decoración y demás no incluidos en el presente contrato deberán ser cubiertos por **"EL ARRENDATARIO".**

l) Cesión de Derechos.
"EL ARRENDATARIO" no podrá subarrendar los espacios objeto del presente instrumento ni ceder sus derechos a terceras personas.

m) Reparaciones.
"EL ARRENDATARIO" se obliga a hacer las reparaciones necesarias de los deterioros o daños que fueren causados a **"LA CAFETERÍA"** y espacios dados en arrendamiento así como a la bodega de almacenamiento y a las estaciones semifijas por él, sus dependientes, clientes y terceros.

Dichas reparaciones deberán ser ejecutadas en el momento en que se llevó a cabo el deterioro o daño, si las éstas, por su naturaleza, fueren urgentes por encontrarse en riesgo la integridad de personas o bienes. En los demás casos, las reparaciones deberán efectuarse dentro de las veinticuatro horas siguientes al evento.

En todos los casos las reparaciones deberán ser supervisadas por personal que asigne **"EL CENTRO".**

"EL ARRENDATARIO" deberá entregar un pagaré por la cantidad de **$25,000.00 M.N. (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** a la firma del contrato, para garantizar el pago de reparaciones. Cuando el costo de reparaciones sea mayor a dicha cantidad, se obliga a cubrir el pago restante.

Dicho pagaré lo entregará **"EL ARRENDATARIO"** sin perjuicio de la obligación que tiene de contratar los seguros a que se refiere la Cláusula Décima Cuarta.

Dicho pagaré en garantía se devolverá al término de la vigencia de este contrato, con el dictamen emitido por la Gerencia de Servicios Generales de que no presentan daños el espacio otorgado en arrenamiento.

n) Pago de Permisos.
"LAS PARTES" acuerdan que los pagos de cualquier permiso y por renovación de éstos, correrán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO",** mismo que de manera paulatinamente deberá presentarlos a **"EL CENTRO",** como lo son:

1. Permiso de Operación.
2. Permiso de graduación alchólica, será a cargo de **"EL CENTRO".**

o) Recolección de basura.
"EL ARRENDATARIO" se obliga diariamente a la recolección de la basura y colocarla en en el contenedor de desechos que indique **"EL CENTRO".**

Si por alguna razón **"EL ARRENDATARIO"** no llegara a cumplir con lo establecido en el párrafo anterior, **"EL CENTRO"** cobrará a su consideración una cuota mensual por este servicio y será incrementado al costo del arrendamiento estipulado.

p) Vigilancia.
"EL CENTRO" suministrará el servicio de vigilancia de **"LA CAFETERÍA"** y de los espacios durante las veinticuatro (24) horas del día, los trescientos sesenta y cinco (365) días del año, para lo cual, se requiere que **"EL CENTRO"** resguarde y proteja sus pertenencias.

"EL ARRENDATARIO" deberá observar 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 CAFETERÍA"** 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 CAFETERÍA"** durante el desarrollo normal de los eventos de **"EL CENTRO",** 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, 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. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar todas y cada una de las cargas tributarias, municipales, estatales y federales, generadas para la operación de **"LA CAFETERÍA",** estipuladas por los códigos y reglamentos inherentes a la naturaleza de este último.

TERCERA. PAGO DEL ARRENDAMIENTO.-
"EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir a **"EL CENTRO"** las siguientes cantidades por concepto de pago por arrendamiento:

a. **$11,997.88 M.N. (ONCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 88/100 MONEDA NACIONAL)** incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de depósito de arrendamiento equivalente a un mes.

b. **$11,997.88 M.N. (ONCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 88/100 MONEDA NACIONAL)** incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de arrendamiento de espacio de **"LA CAFETERÍA"**, el cual deberá ser cubierto dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, en la Tesorería de **"EL CENTRO"** en los horarios comprendidos entre las 9:00 horas y las 17:00 horas. El costo por concepto de arrendamiento de espacio, incrementará anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

c. **$4,292.66 M.N. (CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 66/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de uso de energía eléctrica, mismo que incrementará anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

[redacted]

CUARTA. FECHA Y LUGAR DE PAGO.-
"EL ARRENDATARIO" deberá cubrir los pagos a que se refiere la Cláusula Tercera dentro de los primeros 5-cinco días hábiles del mes. En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no cubriere la renta dentro del tiempo antes establecido, se causará a su cargo un interés moratorio a razón del 10% (diez por ciento) mensual desde la fecha de la mora hasta el pago total de la deuda. Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de **"EL CENTRO"** de rescindir el presente contrato derivado de dicho incumplimiento.

"LAS PARTES" convienen que **"EL ARRENDATARIO"** deberá efectuar los pagos en el domicilio de **"EL CENTRO"**, sito en **Av. Paseo de los Héroes #9350, Zona Urbana Río Tijuana, en la ciudad de Tijuana, Baja California, C.P. 22010,** en el edificio de este último, en la Tesorería ubicada en la Subdirección de Administración, en el horario comprendido de las 09:00 horas a las 17:00 horas.

QUINTA. VIGENCIA.-
"LAS PARTES" acuerdan que el presente contrato tendrá una duración y vigencia que **inicia el 02 de agosto de 2021 y concluye el 31 de diciembre del 2022.**

Si vencido el término del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** hubiere cubierto las rentas oportunamente y cumplido con todas y cada una de las obligaciones contraídas, **"EL CENTRO"** podrá ejercer su derecho para ampliar la vigencia del presente contrato a **"EL ARRENDATARIO"** por un periodo de **uno a cinco años máximo**, a criterio de **"EL CENTRO",** actualizando el costo del arrendamiento en cada ejercicio por el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** desee ampliar el plazo del presente contrato, deberá de notificar su solicitud fehacientemente a **"EL CENTRO"** por escrito por lo menos con tres (3) meses de anticipación a la fecha de terminación de la vigencia del presente contrato. **"EL CENTRO"** podrá aceptar o negar la prórroga del contrato solicitada, haciéndole saber la decisión por escrito a **"EL ARRENDATARIO".** De ser aceptada la prórroga, los términos del presente contrato se mantendrán en su totalidad, no así lo relativo a los costos por concepto de arrendamiento y suministro de servicios públicos a cargo de **"EL ARRENDATARIO".**

En caso de no existir prórroga **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar **"LA CAFETERÍA"** a la fecha de su vencimiento, entregándole a **"EL CENTRO"** la posesión jurídica de la cosa arrendada sin necesidad de proceder a la instancia judicial.

Si vencida la vigencia del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** continuare con el uso de **"LA CAFETERÍA"** en contra de la voluntad de **"EL CENTRO"**, **"LAS PARTES"** convienen desde ahora que **"EL ARRENDATARIO"** pagará a **"EL CENTRO"**, desde el día siguiente a la terminación del contrato hasta la total desocupación y entrega de **"LA CAFETERÍA"** y de los espacios mencionados, además de la renta mensual, el cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, por concepto de **Pena Convencional** estipulado en la cláusula séptima.

Esta disposición no implicará renuncia alguna por parte de **"EL CENTRO"** para ejercitar las acciones que procedan, ni a su derecho de recobrar el espacio materia del arrendamiento, ni se entenderá como concesión especial a **"EL ARRENDATARIO"** para conservar la posesión de **"LA CAFETERÍA"** obligándose a responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar a **"EL CENTRO"** por su incumplimiento de entregar la posesión.

Para tal efecto, en este acto **"EL ARRENDATARIO"** renuncia expresamente a cualesquier derecho que le pueda otorgar la Ley para prorrogar el presente contrato o mantenerlo en posesión de **"LA CAFETERÍA"** y del espacio arrendado.

En el supuesto de que **"EL ARRENDATARIO"** deseare dar por terminado anticipadamente el presente contrato, deberá dar aviso por escrito a **"EL CENTRO"** por lo menos con tres (3) meses de anticipación. En tal caso, **"EL ARRENDATARIO"** conviene desde ahora y se obliga a cubrir a **"EL CENTRO"**, además de las rentas que se hayan causado hasta la fecha en que se de por terminado anticipadamente el presente contrato, el importe correspondiente a tres (3) meses adicionales de arrendamiento.

"LAS PARTES" acuerdan que en caso de que se imposibilite el uso y acceso de **"LA CAFETERÍA"** por caso fortuito o fuerza mayor, **"EL ARRENDATARIO"** no quedará obligado a pagar el monto establecido en la Cláusula Tercera del presente instrumento por concepto de arrendamiento, mientras que las circunstancias físicas imposibiliten el acceso a **"LA CAFETERÍA"** y espacios arrendados y si éste se extendiera más allá del tiempo comprendido en dos (2) mensualidades, **"EL ARRENDATARIO"** estará facultado para solicitar por escrito a **"EL**

CENTRO" la terminación anticipada del presente contrato, sin necesidad de pagar los tres (3) meses adicionales de arrendamiento, referido en el párrafo anterior.

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

SÉPTIMA. PENA CONVENCIONAL.-
En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no cubriere la renta dentro del tiempo establecido en la cláusula cuarta, se causará a su cargo un interés moratorio a razón del **10% (diez por ciento)** mensual desde la fecha de la mora hasta el pago total de la deuda. Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de **"EL CENTRO"** de rescindir el presente contrato derivado de dicho incumplimiento.

Cuando el pago del arrendamiento realizado sea realizado mediante cheque y éste no fuese aceptado por la institución bancaria correspondiente; **"EL ARRENDATARIO",** además de cubrir el importe señalado en la cláusula tercera, deberá pagar la cantidad equivalente al **20% (veinte por ciento)** del monto por concepto de penalización de cheque devuelto.

OCTAVA. TIEMPO EXTRAORDINARIO.-
Queda estrictamente prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** permanecer en las instalaciones de **"EL CENTRO"** fuera de lo establecido como días y horas hábiles en el presente contrato. Si por cualquier circunstancia tuviera que permanecer en días y horas no estipulados, **"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 DE "LA CAFETERÍA".-
"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer uso distinto al convenido de **"LA CAFETERÍA"** 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 CAFETERÍA"** materia del arrendamiento y del buen estado que guardan.

"EL ARRENDATARIO" no podrá modificar, alterar y/o transformar **"LA CAFETERÍA"** arrendado; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados a **"EL CENTRO"**.

DÉCIMA. PAGO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-
"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar todas las cargas tributarias, municipales, estatales y federales, inherentes a la naturaleza de los servicios que ofrecerá en **"LA CAFETERÍA"**.

DÉCIMA PRIMERA. DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN.-
"EL ARRENDATARIO" será el único responsable del ingreso de personas por lo que es el único responsable de cualquier daño que éstas ocasionen, por lo que le 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, fuera de lo autorizado en el presente instrumento. En caso de requerir la autorización de Campañas de Publicidad y/o logo institucional, deberá solicitarlo por escrito y siempre a través de los medio oficiales autorizados por **"EL CENTRO"** por lo que éste último será el que exclusivamente lo realice.

Cualquier tipo de difusión de **"LA CAFETERÍA"** será exclusivamente a través de los medios con los que cuente **"EL CENTRO".**

DÉCIMA TERCERA. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS.-
"EL ARRENDATARIO" podrá realizar la venta de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, dulces, alimentos, y cualquier producto conforme al **"MENÚ"** identificado como **Anexo 2**, únicamente dentro del perímetro establecido en el croquis de localización identificado como **Anexo 1.**

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A INSTALACIONES FRENTE A TERCEROS.-
"EL ARRENDATARIO" será responsable de todos los daños y perjuicios que sufra **"LA CAFETERÍA"** y los espacios otorgados en arrendamiento, causados por éste, sus dependientes, clientes o cualesquier tercero. Asimismo, **"EL ARRENDATARIO"** acepta incondicionalmente la responsabilidad ante el extravío y robo de objetos de sus propiedad, de sus dependientes o de sus clientes.

DÉCIMA QUINTA. DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.-
Una vez concluida la vigencia 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 necesidad de intervención judicial.

DÉCIMA SEXTA. EQUIPO Y UTILERÍA.-
"EL ARRENDATARIO" acepta que deberá retirar, al término de la vigencia del presente instrumento, todos los bienes muebles que sean de su propiedad, usados durante la vigencia del presente instrumento juridico.

DÉCIMA SÉPTIMA. ACCESO AL ESTACIONAMIENTO.-
"EL CENTRO" otorgará a **"EL ARRENDATARIO"** un (1) dispositivo gratuito, y dos (2) dispositivos de acceso al estacionamiento de **"EL CENTRO",** con un costo de **pensión anual** de proveedor por dispositivo de **$974.00 M.N. (NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, más un depósito por dispositivo de **$130.00 M.N. (CIENTO TREINTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** cantidades que deberán ser cubiertas por **"EL ARRENDATARIO"** al momento de la entrega de los dispositivos en las instalaciones de **"EL CENTRO",** en caja general. Se reembolsará el monto del depósito de los dispositivos a **"EL ARRENDATARIO"**, cuando este los devuelva a **"EL CENTRO".**

DÉCIMA OCTAVA. EVALUACIÓN DEL SERVICIO.-
"EL CENTRO" designa a un Enlace Operativo para la evaluación de todo lo relacionado con el servicio que presta **"EL ARRENDATARIO"**, la cual será a través de la Coordinación de Promoción y Ventas de la Subdirección de Educación y Gestión. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a corregir y hacer cumplir inmediatamente las observaciones producto de la revisión externa.

En caso de no acatar dichas observaciones, y según sea su gravedad. **"EL CENTRO"** podrá optar por suspender en cualquier momento el servicio hasta que sean corregidas las anomalías, sin que ello signifique la exención de las obligaciones contenidas en las cláusulas del presente contrato, o bien demandar la rescisión del presente contrato,

DÉCIMA NOVENA. SUMINISTRO DE AGUA.-
"EL CENTRO" suministrará el agua por tubería necesaria para las actividades propias en **" LA CAFETERÍA"** y los espacios arrendados. La instalación de suavizadores, filtros o cualquier equipo adicional correrán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO".**

VIGÉSIMA. MANTENIMIENTO.-
"EL CENTRO" proporcionará el mantenimiento preventivo y correctivo a **"LA CAFETERÍA"** arrendado, incluido sistema eléctrico, hidráulico, sanitario e iluminación, además del mantenimiento correctivo y preventivo de las unidades de aire acondicionado, comprometiéndose a mantenerlo en perfectas condiciones durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato. Por lo anterior **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a dar las facilidades necesarias en caso de que así se requiera.

VIGÉSIMA PRIMERA. 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 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 de **"LA CAFETERÍA"** 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.

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.

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

Asimismo será causal suficiente para que **"EL CENTRO"** promueva la rescisión del presente contrato, que **"EL ARRENDATARIO"** incurra en cualquiera de los siguientes casos:

1. Que **"EL ARRENDATARIO"** dejare de pagar dos meses el importe por concepto de arrendamiento estipulado en la Cláusula Tercera del presente contrato.
2. Que **"EL ARRENDATARIO"** dejare de pagar tres meses el importe por consumo de energía eléctrica estipulado en la cláusula tercera.
3. Que **"EL ARRENDATARIO"** no cumpla con cualesquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA. REGLAMENTOS.-
"EL ARRENDATARIO" se obliga a sujetarse a la normatividad interna para el uso de **"LA CAFETERÍA"** objeto del presente cotrato; por consiguiente **"EL ARRENDATARIO"** deberá en todo momento acatar las leyes y reglamentos aplicables, incluyendo reglamentos internos así como las siguientes Normas Oficiales Mexicanas:

1. NMX-F-610-NORMEX-2002- alimentos – disposiciones técnicas para la prestación de servicios en materia de desinfección y control de plagas.
2. NMX-F-CC-22000-NORMEX-IMNC-2007 – sistema de gestión de la inocuidad de los alimentos – requisitos para cualquier organización en la cadena alimentaria.
3. NMX-F-605-NORMEX-2004- alimentos – manejo higiénico en el servicio de alimentos preparados para la obtención del distintivo h.
4. LINEAMIENTOS para la administración, adquisición, arrendamiento y desincorporación de bienes inmuebles.

VIGÉSIMA QUINTA. 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 SEXTA. 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 SÉPTIMA. 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 AGOSTO DE 2021.

"EL CENTRO"	"EL ARRENDATARIO"
DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA **DIRECTORA GENERAL**	**C. GENESIS PAULINA RODRÍGUEZ RUBIO**

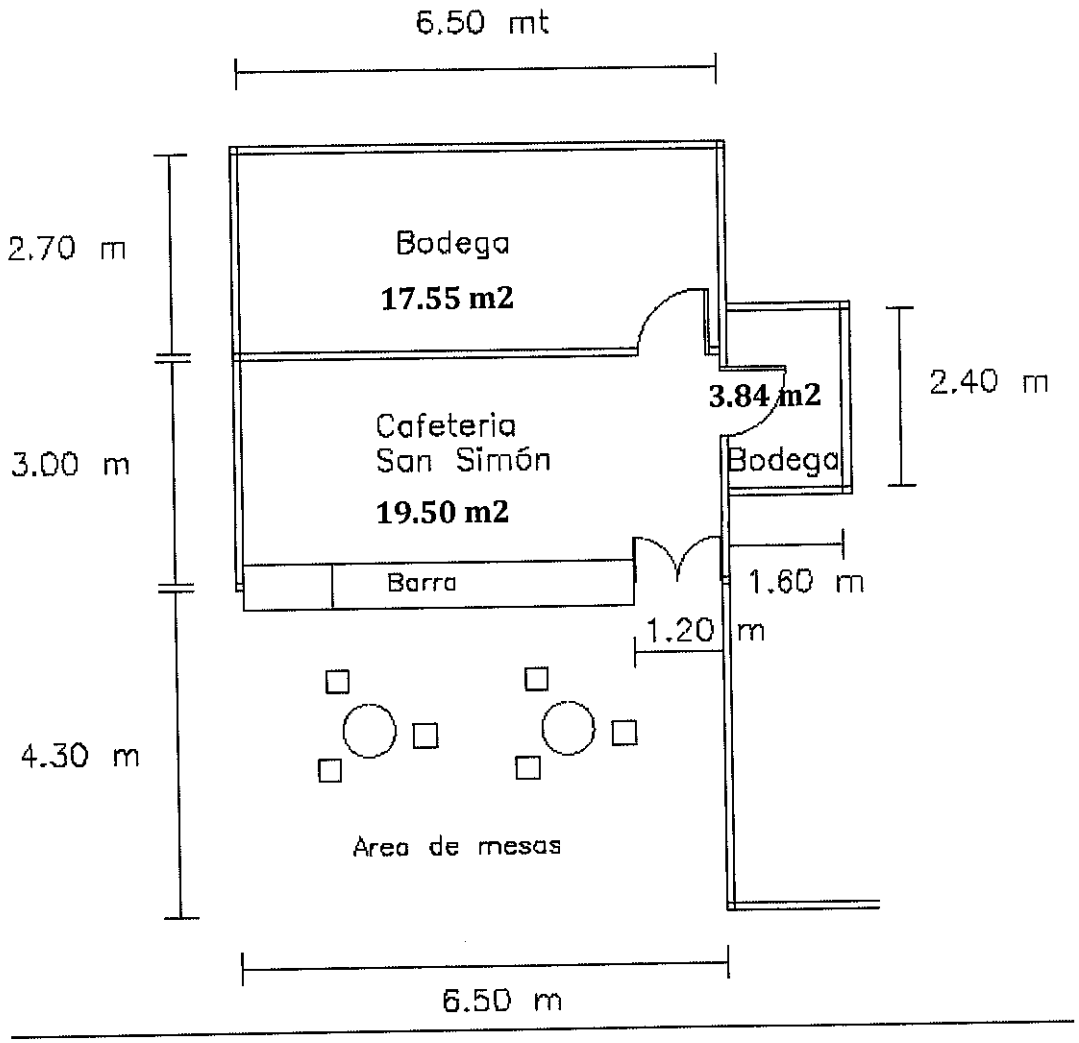
TESTIGOS

MTRA. MARTHA I VELARDE RODRÍGUEZ **SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN**	**LIC. CLARIBEL BERNAL CRUZ** **SUBDIRECTORA 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 LA **C. GENESIS PAULINA RODRÍGUEZ RUBIO.**

Anexo 1

Cafetería "San Simón 62"



Bodegas	3.84 m2
	17.55 m2
Área de atención	19.50 m2
Total	**40.86 m2**

Anexo 2

DESAYUNOS

Sunshine $70
Yogurt natural hecho en casa (sin azúcar), plátano, coco rallado, chía, granola de la casa.

La vida es bella $80
Avena-Quinoa, con agua o leche, canela, vainilla, plátano y granola de la casa.
Incluye un pan tostado y mermelada

Taza de 10oz $45
No incluye pan.

TOAST

Hummus toast
Pan de centeno con hummus natural, alfalfa y semillas ricas en omega $60

Agrega proteína
- Pechuga de pavo rebanada $20
- Huevo cocido $15

Hurry up sándwich
Toast de mermelada de la casa con crema de maní y plátano $60

JUICE & SHAKES

¿Sabías que tu jugo verde debe llevar 2 vegetales, 2 hojas y 1 fruta?

Inmunológico
Naranja-zanahoria-nopal-kale-espinaca

Détox
Piña-nopal- jengibre-espinaca-alfalfa-apio

Enérgico
Naranja-betabel- apio-espinaca-kale-arugula

Enriquece tus jugos con súper foods costo extra scoop $15

- Alga spirulina
- Colágeno hidrolizado
- Chorella
- Clorofila
- Cúrcuma
- Carbón activado

SHAKES

Leches
- 100 % vaca
- Deslactosada

Leches vegetales
- Almendra $10
- Soya $10
- Avena $10
- Arroz $10

Desayuno completo $ 60
Fresa-plátano-avena-canela y miel

Antioxidante $60
Fresas-berrys-frambuesa- colágeno hidrolizado

Détox $65
Papaya-linaza-ciruela pasa-pasas-canela y miel

Endulzantes costo extra $10
• Miel de agave • Azúcar de coco • Stevia natural
•Monk fruit $15

Shakes de frutas
- Mamey
- Fresas
- Plátano
- Papaya
- Berrys
- Mango
- Manzana verde y pera

Enriquece tus licuados Con super foods costo extra scoop $10
- Linaza
- Granola de la casa
- Proteína vegana
- Colágeno hidrolizado
- Semillas hemp $15
- Ciruelas
- Pasas
- Dátil
- Amaranto

[redacted]

Anexo 3

INVENTARIO DE ACTIVO FIJO DE LA CAFETEÍA SAN SIMÓN 62

Vitrina NORVINOUX CALIENTE	1 pza
Vitrina de tres niveles NOURVINOUX caliente para pizzas	2 pza
Mesas cuadradas de pino color nogal	3 pza
Sillas negras de madera para comedor	12 pza
Bancos metálicos con acabados de madera	4 pza
Máquina de café expreso marca expo bar de 2 terminales	1 pza
Molino para café	1 pza
Palomera industrial marca CREATORS DE 64 oz	1 pza
Mesa de acero inoxidable con entrepaño de aluminio de 2 ½ metros	1 pza
Stand de madera con acabados metálicos	3 pzas
Mini bar refrigerador chico color negro	1 pza
Plancha caliente eléctrica	1 pza
Nevera de dos ventanillas color blanca	1pza
Punto de venta con caja (pantalla, impresora térmica, caja metálica, teclado y mouse)	1 pza
Carpa metálica de 3 x 3	1 pza
Carrito de servicio con tres niveles de plástico	1 pza
Mamparas de acrílico de 1.80 cm	2 pzas
Postes metálicos color dorado con cordones rojos	4 pzas
Impresora marca hp	1 pza

[redacted]

[redacted]

GENESIS PAULINA RODRÍGUEZ RUBIO

GERENCIA DE RECURSOS MATERIALES

Centro Cultural Tijuana

Anexo 4

INVENTARIO DE BIENES MUEBLES DE LA CAFETERÍA SAN SIMÓN 62

BIEN MUEBLE	MARCA	DESCRIPCIÓN	COSTO	# ETIQUETA
REFRIGERADOR VITRINA	FEDERAL INDU	VITRINA REFRIGERADORA DE CRISTAL	**$24,000.00**	2013140002
		EXHIBIDOR DE 3 PUERTAS MOD :SN4835C2		
BARRA DE GRANITO	SIN MARCA	BARRA DE ATENCIÓN CON CUBIERTA	**$22,000.00**	2013140003
		DE GRANITO		
EXHIBIDOR	SIN MARCA	EXHIBIDOR DE SNACK DIVIDIDO EN 2 PIEZAS	**$7,000.00**	2013140004
		2.5X 2 MTS DE MADERA CON 4 PUERTAS		
CONTRABARRA DE GRANITO APARENTE (FORMAICA)	SIN MARCA	CONTRA BARRA CON CUBIERTA DE FORMAICA DE 2.20 MTS	**$2,000.00**	2013140005
3 MESAS ALTAS	IKEA	COLOR NEGRO	**$0.00**	2013140007
ESTANTE METALICO	SIN MARCA	CON 5 SEPARACIONES	**$300.00**	RI01702310
MAQUINA PALOMERA	TORREY	MODELO PC500	**$11,413.24**	RT20180078
		Total:	**$66,713.24**	

[redacted]

Gerencia de Recursos Materiales

Encargado de Inventarios