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 EMPRESA **CORPORATIVO BROTHERS CAFÉ, S. DE R.L. DE C.V.**, REPRESENTADA POR EL **C. CARLO JOSUE GALLEGOS IÑIGUEZ,** 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 otorgar en arrendamiento **un espacio con una superficie de 53 m² (cincuenta y tres metros cuadrados) dentro del Vestíbulo del Domo IMAX** de **"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. El Corporativo Brothers Café, S.R.L. de C.V. se encuentra debidamente constituido ante la fe del Lic. Rafael Angulo Cebreros, Corredor Público número 18 de esta ciudad, lo cual hace constar mediante escritura pública bajo número de Póliza: 14563/2019, Libro: seis, de fecha 16 de abril de 2019.

b. Que la personalidad de su representante legal, C. Carlo Josué Gallegos Iñiguez, de nacionalidad mexicana, mismo que cuenta con la Clave Única de Registro de Población (CURP): [redacted] consta en la escritura pública bajo número de póliza 14563/2019, Libro seis, de fecha 16 de abril de 2019 ante el corredor público número 18 de esta ciudad, Lic. Rafael Angulo Cebreros.

c. Su Registro Federal de Contribuyentes es: [redacted]

d. Dentro su objeto social se encuentra la compra y venta de café expresso, americano, jarabes, frappés, pastelería y repostería, entre otros; utilizando el nombre comercial **D´VOLADA.**

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

f. Es de su interés celebrar el presente instrumento para arrendar **un espacio con una superficie de 53 m² (cincuenta y tres metros cuadrados) dentro del Vestíbulo del Domo IMAX** de **"EL CENTRO",** el cual se identifica como **Anexo 1** y que firmado por **"LAS PARTES"** forma parte integral del presente contrato.

f. Señala su domicilio para los efectos que se deriven del presente instrumento el ubicado **en Calle Magnolias 4117, Fraccionamiento del Prado, de la ciudad de Tijuana, Baja California, C.P. 22420.**

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 para ser utilizado como cafeteria, con una superficie de **53 m² (cincuenta y tres metros cuadrados) dentro del Vestíbulo del Domo IMAX** de **"EL CENTRO",** en lo subsecuente **"EL LOCAL"**, 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 comentario pora cuenta de **"EL CENTRO",** buzón que será utilizado por lo susuarios del local del espacio arrendado. **"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 ARRENDADOR"** para su atención inmediata, informando a **"EL CENTRO"** por escrito su cumplimiento.

2. **Derechos de marca.**
   Que el nombre comercial que se utilice de **"EL LOCAL"** será propiedad única de **"EL ARRENDATARIO",** y no podrá ser utilizado por **"EL CENTRO",** 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.**
   Que **"EL CENTRO"** no asumirá ninguna responsabilidad de tipo económica, laboral, fiscal, de seguridad, laboral o ante protección civil, ni de ninguna naturaleza, con ninguno de los proveedores, personal, contratistas; 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 **"EL LOCAL"** con sus instalaciones y en estado de servir para el uso convenido.
2. No estorbar, ni embarazar 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 8:00 horas a las 22:00 horas. Asimismo, se obliga a no abrir ni acceder a **"EL LOCAL"**, 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 **"EL LOCAL"**, en horario ordinario y extraordinario, en común acuerdo con **"EL ARRENDATARIO"**.

b) Menú.

Deberá apegarse al **"MENÚ BASE"** de los productos a comercializar con sus respectivos costos según el anexo identificado como **Anexo 2,** y que firmado por **"LAS PARTES"** forma parte integral del presente contrato. Los precios y variedad en el **"MENÚ BASE"** 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 de **"EL CENTRO"**.

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 el programa en materia de desinfección y control de plagas, conforme a la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

6. Decorar en armonía con la categoria de **"EL CENTRO"** y con posibilidades de variación según exposiciones o eventos de la Institución.

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.

9. Otorgar descuentos en los productos 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.

e) Consumo de energía eléctrica.
"EL ARRENDATARIO" pagará el consumo de energía eléctrica que indique el medidor que instalará **"EL CENTRO"** por su propia cuenta.

Mientras no sea instalado este instrumento, o en caso de desperfectos y fallos del mismo, **"EL ARRENDATARIO"** pagará una cuota fija mensual determinada por el cálculo de consumo eléctrico correspondiente a los equipos que utilice este último, 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 10-diez 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 primeros diez 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 ARRENDATARIO" deberá contratar y cubrir los costos de instalación y consumo de una linea telefónica.

g) Mobiliario y equipo (inventario).
"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.

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

"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 durante la vigencia del presente contrato.

i) Alteración en instalaciones.
"EL ARRENDATARIO" no podrá variar la estructura de **"EL LOCAL"**, pero sí podrá realizar las mejoras útiles, necesarias o de ornato, bajo permiso previo 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 **"EL LOCAL"** arrendado, vidirios exteriores, muros, pisos, sanitarios, etc. Corresponde a **"EL ARRENDATARIO"** la limpieza en el interior de **"EL LOCAL"** y de los espacios a arrendar como cocina, bodega, área de comensales y alrededor de perímetro del espacio 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 **"EL LOCAL"** 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 a cuenta de **"EL ARRENDATARIO".**

o) Recolección de basura.
Los gastos por recolección de basura correrán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"** para lo cual deberá contratar con una compañía externa dicho servicio. **"EL ARRENDATARIO"** deberá mostrar a la firma del presente contrato el comprobante de contratación del servicio a **"EL CENTRO"** quien le indicará el espacio para la colocación del contenedor de basura. Asimismo se obliga diariamente a la recolección de la basura. Si por alguna razón **"EL ARRENDATARIO"** no llegara a cumplir con lo establecido en el presente párrafo, **"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 **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"**, 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. **$15,898.72 M.N. ((QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 72/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de arrendamiento de espacio de **"EL LOCAL"**, mismo que incrementará anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

b. **$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 enería eléctrica, mismo que incrementará anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

CUARTA. FECHA Y LUGAR DE PAGO.-
"EL ARRENDATARIO" deberá cubrir los pagos a que se refiere la clausula tercera los primeros 10-diez días naturales 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 Subdirección de Administración, durante los primeros 10-diez días naturales de cada mes, 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**, 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, modificándose lo que se refiere a la cláusula tercera del presente instrumento.

En caso de no existir prórroga **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar **"EL LOCAL"** a la fecha de su vencimiento, entregándole a **"EL CENTRO"** la posesión material y 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 **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** 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 los bienes materia del arrendamiento, ni se entenderá como concesión especial a **"EL ARRENDATARIO"** para conservar la posesión de **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** y de los espacios arrendados.

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 **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** 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 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 "EL LOCAL".-
"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer uso distinto al convenido de **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** materia del arrendamiento y del buen estado que guardan.

"EL ARRENDATARIO" no podrá modificar, alterar y/o transformar **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"**.

DÉCIMA PRIMERA. DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN.-
"EL ARRENDATARIO" será el único responsable de el 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.

"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" podrá realizar la venta de bebidas no alcohólicas, dulces, alimentos, y cualquier producto conforme al **"MENÚ BASE"** 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.-
"EL ARRENDATARIO" será responsable de todos los daños y perjuicios que sufra **"EL LOCAL"** 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.

Para tal efecto, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a obtener y mantener durante la vigencia del presente contrato los seguros necesarios para progeter **"EL LOCAL"** y los espacios dados en arrendamiento, de cualesquier riesgo, pérdida, daño o perjuicio que se produzcan por causas fortuitas o fuerza mayor, dentro de los cuales se incluyen incendio, inundación, explosión, terrmoto, huracán, etc. Igualmente los seguros deberán comprender los daños que pudieren ocacionarse a los demás bienes de **"EL CENTRO"** así como a terceros.

La Póliza de Seguro deberá ser expedida por Institución de Seguros legalmente autorizada para ello, y entregar a la firma del presente contrato copia de la misma.

La contratación de la Póliza de Seguros mencionada en la presente cláusula no exime a **"EL ARRENDATARIO"** de sus obligaciones, por lo que en el caso de que el seguro no cubra el monto de los daños sufridos, estará obligado a pagar por las diferencias no cubiertas.

En el caso de que por falta de pago de la Póliza o por cualesquier circunstancia, al momento de un siniestro no se encuentren vigentes, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cubrir la totalidad de los daños y perjuicios sufridos.

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 la necesidad de intervención jurídica.

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

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

DÉCIMA SÉPTIMA. ACCESO AL ESTACIONAMIENTO.-
"EL CENTRO" otorgará a **"EL ARRENDATARIO"** 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" podrá asignar a un asesor externo para evaluar limpieza y calidad en los alimentos y el servicio que presta **"EL ARRENDATARIO". "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,

Para los efectos señalados en esta cláusula, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a dar acceso al asesor externo sin que deba mediar aviso alguno.

DÉCIMA NOVENA. SUMINISTRO DE AGUA.-
"EL CENTRO" suministrará el agua por tubería necesaria para las actividades propias en **" EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** 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 **"EL LOCAL"** 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-605-NORMEX-2004- Alimentos- Manejo higiénico en el servicio de alimentos preparados para la obtención del distintivo H.
2. NMX-F-610-NORMEX-202- Alimentos-Disposiciones Técnicas para la prestación de servicios en materia de desinfección y control de plagas.

3. NMX-F-618-NORMEX-2006-Alimentos-Manejo higiénico de alimentos preparados en establecimientos fijos.
4. NMX-F-CC-22000-NORMEX-IMNC-2007-Sistema de gestión de la inocuidad de los Alimentos-Requisitos para cualquier organización en la cadena alimentaria.

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 01 DE ENERO DE 2021.

"EL CENTRO"	"EL ARRENDATARIO"
DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA **DIRECTORA GENERAL**	**C. CARLO JOSUE GALLEGOS IÑIGUEZ** **REPRESENTANTE LEGAL**

TESTIGOS

MTRA. MARTHA I VELARDE RODRÍGUEZ **SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN**	**C. ROBERTO GALLEGOS CISNEROS**

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 EMPRESA **CORPORATIVO BROTHERS CAFÉ, S. DE R.L. DE C.V.,**