CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, **COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA POR LA MTRA. MIRIAM GABRIELA GARCÍA AGUIRRE, EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"LA ARRENDADORA"**, Y POR LA OTRA, **SABORES MEXICANOS, S. DE R.L. DE C.V.**, REPRESENTADA POR JUAN PABLO USSEL ENRIQUEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"LA ARRENDATARIA"**, AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

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

1.- Declara **"LA ARRENDADORA"**, que:

1.1. Su representada "Compañía Operadora del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, S.A. de C.V.", es una Entidad Paraestatal de la Administración Pública Federal, de conformidad con Ley Federal de las Entidades Paraestatales, Sectorizada a la Secretaría de Cultura, debidamente constituida 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, en fecha 22 de septiembre de 1980.

1.2. La sociedad denominada "Compañía Operadora del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, S. A. de C. V.", es representada por la Mtra. Miriam Gabriela García Aguirre, con el carácter de Directora General, quien goza de capacidad jurídica y facultades para celebrar el presente convenio; personalidad que acredita mediante Escritura Pública Número 34,703 volumen 1,430, de fecha 20 de mayo de 2025, de la Notaría Pública Número 11, en Tijuana, Baja California

1.3.- Para efectos fiscales las Autoridades Hacendarias le han asignado el Registro Federal de Contribuyentes (RFC): OCC800922SY8.

1.4.-Que la Subdirección de Administración fungirá como enlace por parte de **"LA ARRENDADORA"** para atender el desarrollo de los derechos y obligaciones convenidos con **"LA ARRENDATARIO"**.

1.5.- Que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en Paseo de los Héroes No. 9350, Zona Urbana Río, Código Postal 22010, en la ciudad de Tijuana, Baja California.

2. Declara **"LA ARRENDATARIA"**, que:

2.1. La empresa Sabores Mexicanos, S. de R.L. de C.V. es una sociedad constituida

conforme a las leyes mexicanas, según Póliza número 09-1592, de fecha 30 de octubre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Manuel Irineo Pérez Alarcón, Corredor Público número 20 en la Plaza del Estado de Baja California, registrada bajo la partida 306202, el 29 de diciembre del 2009, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Tijuana Baja California. **Se agrega copia certificada de dicha Póliza.**

2.2. El señor Juan Pablo Ussel Enríquez cuenta con la personalidad y facultades suficientes para celebrar en nombre de su representada el acto jurídico que en este escrito se contiene, según consta en Póliza número 09-1592, de fecha 30 de octubre de 2009, a que se hace mención en el punto precedente, manifestando que a la fecha dichas facultades no le han sido revocadas o limitadas de forma alguna.

2.3. Cuenta con los conocimientos técnicos, personal propio y equipo necesario para suministrar el servicio a que se refiere el presente contrato.

2.4. Señala como su R.F.C. **SME·091030·Q94**

2.5. Tiene establecido su domicilio en Boulevard Sánchez Taboada número 10521, de la Colonia Aviación, en la Zona Río, de la ciudad de Tijuana Baja California, con código postal 22320, el cual señala para todos los fines derivados del presente contrato.

2.6. Dentro su objeto social se encuentra la compra, venta, administración, operación, explotación, arrendamiento y subarrendamiento de restaurantes, bares, salones de fiestas, así como la prestación de todo tipo de espectáculos, ya sean de carácter familiar, cultural, artístico y social, compra, venta de todo tipo de banquetes, alimentos procesados o por procesar, la venta de vinos, licores o cerveza, ya sea en envase abierto o cerrado, el procesamiento de alimentos para llevar, y la organización de banquetes para todo tipo de eventos sociales.

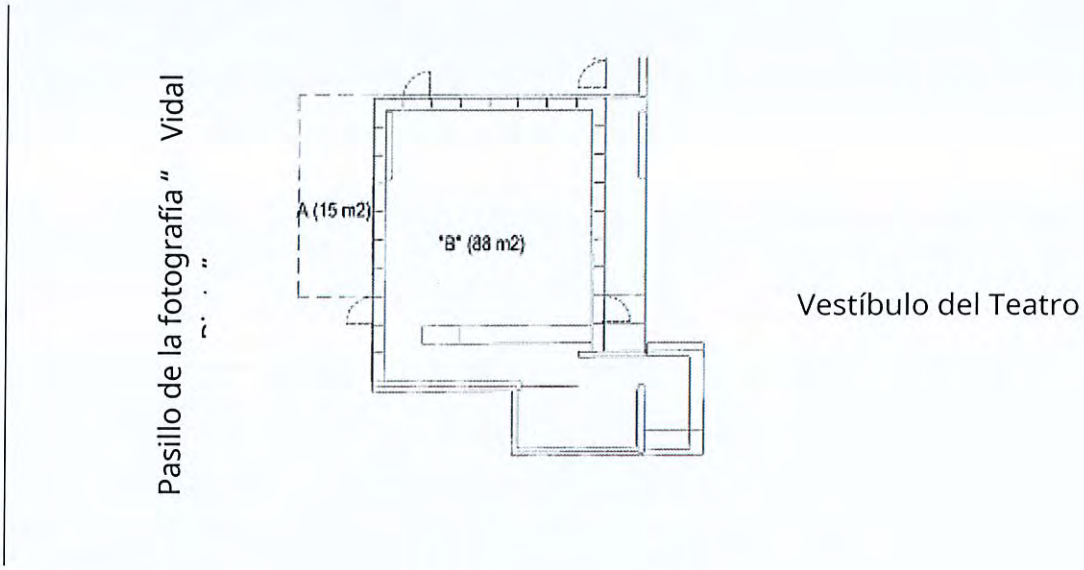
3. Declaran **"LAS PARTES"**, que:

Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente instrumento, por lo que es su voluntad suscribirlo al tenor de las siguientes:

C L Á U S U L A S:

PRIMERA.- OBJETO. **"LA ARRENDADORA"** otorga en arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"** un local destinado al uso como Cafetería, ubicado entre el pasillo de fotografía Vidal Pinto y el vestíbulo de la Sala de Espectáculos del Centro Cultural Tijuana, con una superficie total de ciento nueve metros cuadrados (109 m2), el cual se identifica con las letras "A" y "B" en el siguiente croquis:

Área de Cafetería CECUT 109.25 m2



Se adjunta dictamen para constatar el buen estado y condiciones del espacio para el buen funcionamiento, a la entrega, firmado por "**LAS PARTES**".

SEGUNDA. - VIGENCIA. El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de tres años contado a partir del día 5 de enero de 2026 al 4 de enero de 2029.

Si al término de la vigencia del contrato, **"LA ARRENDATARIA"** deseare continuar con el arrendamiento, deberá de notificarlo a **"LA ARRENDADORA"** por escrito por lo menos con tres meses de anticipación a la fecha de terminación de la vigencia del presente contrato.

"LA ARRENDADORA" podrá aceptar o negar la prórroga del contrato que se solicite, haciéndole saber la decisión por escrito a **"LA ARRENDATARIA"**.

De ser aceptada la prórroga, los términos del presente contrato se mantendrán en su totalidad, modificándose lo que se refiere al monto de la renta mensual.

En caso de no existir prórroga del contrato, **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a desocupar el espacio arrendado materia del presente contrato, así como todo espacio, que utilice a la fecha de su vencimiento, entregándole a **"LA ARRENDADORA"** la posesión material y jurídica de los espacios arrendados sin necesidad de proceder a la instancia judicial.

Si vencida la vigencia del presente contrato, **"LA ARRENDATARIA"** continuare en el uso

del espacio materia del arrendamiento, en contra de la voluntad de **"LA ARRENDADORA"**, las partes convienen desde ahora que **"LA ARRENDATARIA"** pagará a **"LA ARRENDADORA"**, desde el día siguiente a la terminación del contrato hasta la total desocupación y entrega del los espacios mencionados, además del precio mensual del arrendamiento estipulado en el contrato, un 50% cincuenta por ciento de dicha suma, por concepto de pena convencional. Esta disposición no implicará renuncia alguna por parte de **"LA ARRENDADORA"** para ejercitar las acciones legales que procedan para dar por terminada la relación contractual entre "LAS PARTES", por lo que, no existirá novación o tácita reconducción del contrato, y el **"LA ARRENDATARIA"** responderá de los daños y perjuicios que pueda ocasionar a **"LA ARRENDADORA"** por su incumplimiento de entregar física de los espacios materia del presente arrendamiento.

Para tal efecto, en este acto **"LA ARRENDATARIA"** renuncia expresamente a cualquier derecho que le pueda otorgar la Ley para prorrogar el presente contrato o mantenerlo en posesión del local y de los espacios arrendados.

En el supuesto de que **"LA ARRENDATARIA"** deseare dar por terminado anticipadamente el presente contrato, deberá dar aviso por escrito a **"LA ARRENDADORA"** por lo menos con tres meses (3 meses) de anticipación. En tal caso, **"LA ARRENDATARIA"** conviene desde ahora y se obliga a cubrir a **"LA ARRENDADORA"**, además de las rentas que se hayan causado hasta la fecha en que se dé por terminado anticipadamente el presente contrato, más el Impuesto al Valor Agregado respectivo, el importe correspondiente a tres meses adicionales de arrendamiento.

Ambas partes acuerdan que en caso de que se imposibilite el uso y acceso del local y de los espacios otorgados en arrendamiento, por caso fortuito o fuerza mayor, **"LA ARRENDATARIA"** no estará obligado a pagar el monto establecido en la Cláusula Tercera del presente instrumento por concepto de arrendamiento mientras que las circunstancias imposibiliten el acceso al local y espacios arrendados; si esas circunstancias se extendiera más allá del dos meses, **"LA ARRENDATARIA"** estará facultado para solicitar por escrito a **"LA ARRENDADORA"** la terminación anticipada del presente contrato, sin penalización alguna.

TERCERA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. "LA ARRENDATARIA" se obliga a cubrir a **"LA ARRENDADORA"** por concepto de pago mensual del arrendamiento la cantidad de $50,000.00 pesos (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), el día 01 de cada mes.

En el caso de que "LA ARRENDATARIA" no cubriera la renta dentro de los primeros diez días naturales del mes, 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 **"LA ARRENDADORA"** de rescindir el presente contrato derivado de dicho incumplimiento.

CUARTA.- Plazo de gracia.- "LA ARRENDADORA" concede a **"LA ARRENDATARIA"** un plazo de gracia de 3 meses sin costo del arrendamiento mensual, comprendido del 5 de enero al 31 de marzo de 2026, para el efecto de que lleve a cabo las adecuaciones necesarias para la instalación del mobiliario y equipo que le permita iniciar con la operación de la "Cafetería CECUT", que correrán por su cuenta y recursos propios.

Las partes acuerdan que el precio del arrendamiento del cuarto y el quinto mes de vigencia del presente contrato será por las siguientes cantidades: al cuarto mes, abril de 2026, por la cantidad de $29,450.00 pesos (veintinueve mil cuatrocientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional); el quinto mes, mayo de 2026, por la cantidad de $35,320.00 pesos (treinta y cinco mil trecientos veinte pesos 00/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).

Por lo que a partir del sexto mes, junio de 2026, se deberá cubrir completo el precio del arrendamiento que señala la Cláusula Tercera.

QUINTA.- Forma y lugar de pago. "LAS PARTES" convienen que el pago de la renta se realizará en el domicilio ubicado en Avenida Paseo de los Héroes número 9350, Zona Urbana Río Tijuana, C.P. 22010, en la ciudad de Tijuana, Baja California o mediante trasferencia electrónica con los siguientes datos de referencia:

Banco: Banamex
Beneficiario: Compañía Operadora del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, S.A. de C.V.
Sucursal: 7017
Cuenta: 8290590
Clabe interbancaria: 0020 2870 1782 9059 06
Referencia: ARRENDACAFETEATRO147

SEXTA.- HORARIOS DE SERVICIO. "**LA ARRENDATARIA**" deberá prestar los servicios al público en general y empleados de **"LA ARRENDADORA", en horario dividido:**

"EL ARRENDATARIA" deberá prestar los servicios al público en general y empleados de **"LA ARRENDADORA"**, así como permitir el libre acceso, consumo de alimentos y bebidas de lunes a domingo en un horario de 11:00 horas a las 22:00 horas en las instalaciones descritas en la Cláusula Primera del presente contrato.

La autorización de horarios extraordinarios deberá solicitarse por escrito a la Subdirección de Administración de "LA ARRENDADORA", el cual tendrá la facultad de

autorizar o no la extensión del horario.

3. La autorización de horarios extraordinarios deberá solicitarse por escrito a la Subdirección de Administración de "LA ARRENDADORA", la cual tendrá la facultad de autorizar o no la extensión del horario, y dependiendo de los requerimientos de los clientes se podrá dar flexibilidad para su atención.

"LA ARRENDADORA" se reserva el derecho de realizar actividades privadas en las instalaciones arrendadas, en horario ordinario y extraordinario, en común acuerdo con **"LA ARRENDATARIA".**

SÉPTIMA.- MENÚ. Deberá apegarse al "menú base" de los productos a comercializar, con sus respectivos costos en los términos del Anexo 1; los precios y variedad en el menú de alimentos y bebidas podrán modificarse previa notificación y aprobación por parte de **"LA ARRENDADORA".**

OCTAVA.- RESTRICCIONES EN LA OPERACIÓN.-

- Evitar la emisión de ruidos y olores, que derivados de su actividad cotidiana, contaminen el ambiente de la Sala de Espectáculos.
- No podrá usar licuadora.
- No podrá usar aparatos a gas.
- No podrá subarrendar el espacio.
- No podrá poner exhibidores con marcas
- No podrá variar la estructura del local, solo podrá realizar las mejoras útiles, necesarias o de ornato, bajo permiso previo del arrendador.
- No podrá utilizar las plataformas de Uber East.
- No se podrán comercializar a través de plataformas de entregas a domicilio (Uber Eats, Didi, Rappi, o alguna otra).
- No podrán utilizar los logos institucionales, cualquier publicidad deberá ser notificada con anticipación a la gerencia de comunicación que es facultada para autorizar o no).

NOVENA.- Compromisos en la OPERACIÓN. "LA ARRENDATARIA" durante la operación de la Dulcería 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, en los términos de lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Tercera del presente contrato.
6. Decorar en armonía con la categoría del **"LA ARRENDADORA"** y con posibilidades de variación según exposiciones o eventos de la Institución.
7. Contar con útiles 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 del Centro Cultural Tijuana, para tal efecto la Gerencia de Recursos Humanos del CECUT, será la encargada de establecer el mecanismo a implementar, para el descuento correspondiente vía nómina.

DÉCIMA.- CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POR TUBERÍA. "LA ARRENDADORA" proporcionará a **"LA ARRENDATARIA"** los servicios de agua por tubería y electricidad necesarios para la operación de los espacios en arrendamiento.

"LA ARRENDATARIA" se obliga a mantener en perfectas condiciones los equipos eléctricos e hidrosanitarios, evitando en todo momento el consumo excesivo de los suministros anteriormente mencionados.

DÉCIMA PRIMERA.- LÍNEA TELEFÓNICA. "LA ARRENDATARIA" deberá contratar y cubrir los costos de instalación y consumo de una línea telefónica.

DÉCIMA SEGUNDA.- MOBILIARIO Y EQUIPO. "LA ARRENDATARIA" se obliga a suministrar los muebles fijos, menaje, accesorios, mobiliario y todos los elementos que requiera para el correcto desempeño de sus funciones en la operación de la "Cafetería CECUT", así como adecuar el espacio en arrendamiento según sus propias necesidades, cumpliendo en todo momento con las características de diseño y previa autorización por parte de **"LA ARRENDADORA".** Asimismo, **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a mantener en perfectas condiciones los equipos y mobiliario instalado.

Las partes convienen en que todo mueble, accesorio y equipo que instale **"LA ARRENDATARIA"** será de su propiedad en todo momento, obligándose a retirar todo lo instalado a dentro de los 7 días naturales posteriores al término del presente contrato, entregando las instalaciones a **"LA ARRENDADORA"** en las mismas condiciones como le fueron entregadas.

"LA ARRENDATARIA" 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 Gerencia de Recursos Materiales de **"LA ARRENDADORA"** al inicio de la vigencia del presente contrato. Asimismo, se obliga a actualizar periódicamente dicho inventario con un intervalo de tres meses; ambas partes se comprometen a realizar una inspección y cotejo del inventario del mobiliario y equipo al momento de cada actualización de inventario. **"LA ARRENDATARIA"** se compromete a informar por escrito de cualquier ingreso o retiro de mobiliario y equipo a las instalaciones de **"LA ARRENDADORA",** debiendo asentarse en el inventario trimestral cualquier modificación realizada. (recursos materiales)

DÉCIMA TERCERA. MANTENIMIENTO. "LA ARRENDATARIO" mantendrá en óptimas condiciones las instalaciones, el equipo, mobiliario durante la vigencia del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA.- ALTERACIÓN EN INSTALACIONES. "LA ARRENDATARIA" no podrá variar la estructura de los espacios materia del arrendamiento, solo podrá realizar las mejoras útiles, necesarias o de ornato, bajo autorización previa de **"LA ARRENDADORA",** siempre que se obligue a conservar el diseño e imagen que son propias del Centro Cultural Tijuana, (concepto arquitectónico e imagen institucional). Ambas partes acuerdan que las mejoras que se realicen serán por cuenta de **"LA ARRENDATARIA"** y en beneficio de **"LA ARRENDADORA".**

DÉCIMA QUINTA.- LIMPIEZA. "LA ARRENDADORA" se compromete a mantener limpias las áreas adyacentes a los espacios arrendados, vidrios exteriores, muros, pisos, sanitarios, etc. Corresponde a **"LA ARRENDATARIA"** la limpieza en el interior del local, así como los bienes muebles que conforman dicho espacio.

DÉCIMA SEXTA.- GASTOS ADICIONALES. Los gastos adicionales por instalaciones especiales, equipo, decoración y demás no incluidos en el presente contrato deberán ser cubiertos por **"LA ARRENDATARIO".**

DÉCIMA SÉPTIMA.-·CESIÓN DE DERECHOS. "LA ARRENDATARIO" no podrá subarrendar el espacio objeto del presente instrumento ni ceder sus derechos a terceras personas.

DÉCIMA OCTAVA.- RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A INSTALACIONES. "LA ARRENDATARIO" será responsable de todos los daños y perjuicios que sufran los espacios otorgados en arrendamiento, causados por el **"LA ARRENDATARIA",** sus dependientes, clientes o cualquier tercero. Asimismo, **"LA ARRENDATARIA"** acepta incondicionalmente la responsabilidad ante el extravío y robo de objetos de su propiedad, de sus dependientes o de sus clientes.

Para tal efecto, **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a obtener y mantener durante la vigencia del presente contrato los seguros necesarios para proteger el local espacio dado en arrendamiento, de cualquier riesgo, pérdida, daño o perjuicio que se produzcan por causas fortuitas o fuerza mayor, dentro de los cuales se incluyen incendio, inundación, explosión, terremoto, huracán, etc. Igualmente, los seguros deberán comprender los daños que pudieren ocasionarse a los demás bienes de **"LA ARRENDADORA",** así como a terceros.

Las pólizas de seguros deberán ser expedidas por institución de seguros legalmente autorizada para ello, y entregar a la firma del contrato copia de dicha póliza.

La contratación de la póliza de seguros mencionada en esta cláusula no exime a **"LA ARRENDATARIA"** de sus obligaciones, por lo que en el caso de que el seguro no cubra totalmente 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 cualquier circunstancia, al momento de un siniestro no se encuentren vigentes los seguros **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a cubrir la totalidad de los daños y perjuicios sufridos.

DÉCIMA NOVENA.- REPARACIONES. "LA ARRENDATARIO" se obliga a hacer las reparaciones necesarias de los deterioros o daños que fueren causados a los espacios dados en arrendamiento y a las estaciones semifijas por él, sus dependientes, clientes y terceros. Dichas reparaciones deberán ser ejecutadas desde el momento en que se llevó a cabo el deterioro o daño si las mismas, 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 **"LA ARRENDADORA".**

VIGÉSIMA.- PAGO DE PERMISOS. "LAS PARTES" acuerdan que el costo anual por renovación de los permisos que otorga la autoridad municipal con que cuenta el bien objeto del arrendamiento como lo son, el permiso para la venta de bebidas alcohólicas y de operación, será cubierto en un 50% (cincuenta porciento) por cada una de "LAS PARTES", en el mes de abril de cada año, para lo cual **"LA ARRENDADORA"** realizará el trámite correspondiente ante la autoridad Municipal e informará a **"LA ARRENDATARIA"** la cantidad que le corresponda aportar para realizar el pago en tiempo y forma.

VIGÉSIMA PRIMERA.- RECOLECCIÓN DE BASURA. Los gastos por recolección de basura correrán por cuenta de **"LA ARRENDATARIA"**, para lo cual deberá contratar con una compañía externa el servicio, contrato que deberá mostrar a la firma del contrato. **"LA**

ARRENDADORA" proporcionará un espacio para la colocación del contenedor de basura y/o en su caso retirar la basura diariamente de las instalaciones por cuenta propia.

VIGESIMA SEGUNDA.- CAUSAS DE RESCISIÓN DE CONTRATO. Será causal suficiente para que **"LA ARRENDADORA"** promueva la rescisión del presente contrato, que **"LA ARRENDATARIA"** incurra en cualquiera de los siguientes casos:

1.- Que **"LA ARRENDATARIO"** dejare de pagar dos meses el importe por concepto de arrendamiento estipulado en la cláusula tercera del presente contrato.
2.- Que el **"LA ARRENDATARIO"** no cumpla con cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato.
3.- Por usarse los bienes materia del arrendamiento en forma distinta a lo estipulado.
4.- Por el subarriendo de la cosa arrendada en todo o en parte, o ceder sus derechos sin consentimiento de **"LA ARRENDADORA"**;

VIGESIMA TERCERA.- REGLAMENTOS. "LA ARRENDATARIA" se obliga a sujetarse a la normatividad interna para el uso de los espacios arrendados, leyes y reglamentos municipales aplicables, así como las siguientes Normas Oficiales Mexicanas:

• NMX·F·605·NORMEX·2018-Alimentos - Manejo higiénico en el servicio de alimentos preparados para la obtención del distintivo H.

• NMX·F·610·NORMEX·2002-Alimentos - Disposiciones Técnicas para la prestación de servicios en materia de desinfección y control de plagas.

• NMX·F·618·NORMEX·2006-Alimentos - Manejo higiénico de alimentos preparados en establecimientos fijos.

• NMX-F-CC-22000-NORMEX-IMNC-2019- Sistema de gestión de la inocuidad de los Alimentos - Requisitos para cualquier organización en la cadena alimentaria.

VIGÉSIMA CUARTA.- VIGILANCIA. "LA ARRENDADORA" suministrará el servicio de vigilancia de los espacios arrendados durante las veinticuatro horas del día, los trescientos sesenta y cinco días del año, para lo cual, se requiere que **"LA ARRENDATARIA"** resguarde y proteja sus pertenencias. Misma que será sin responsabilidad para el primero.

VIGÉSIMA QUINTA.- EVALUACIÓN DEL SERVICIO. "LA ARRENDADORA" podrá asignar a un asesor externo para evaluar limpieza y calidad en los alimentos y el servicio que preste el **"LA ARRENDATARIA"**.

"LA ARRENDATARIA" 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, **"LA ARRENDADORA"** 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, **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a dar acceso al asesor externo sin que deba mediar aviso alguno.

VIGÉSIMA QUINTA.- SUMINISTRO DE AGUA. "LA ARRENDADORA" suministrará el agua por tubería necesaria para las actividades propias en los espacios arrendados. La instalación de suavizadores, filtros o cualquier equipo adicional correrán por cuenta de **"LA ARRENDATARIA"**, con la supervisión de personal de la Gerencia de Servicios Generales del CECUT.

VIGESIMA SEXTA.- MANTENIMIENTO. "LA ARRENDADORA" proporcionará el mantenimiento preventivo y correctivo a los espacios arrendados, 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 **"LA ARRENDATARIA"** se compromete a dar las facilidades necesarias en caso de que así se requiera, de común de acuerdo.

VIGESIMA SÉPTIMA.- BUZÓN DE QUEJAS Y SUGERENCIAS. Las partes acuerdan en que se instale un buzón de sugerencias y comentarios por cuenta de **"LA ARRENDADORA"**, buzón que será utilizado por los usuarios del local y los espacios en arrendamiento. **"LA ARRENDADORA"** será el encargado de revisar y llevar el control de este a través del titular de la Subdirección de Administración, sugerencias y comentarios que se enviarán por escrito a **"LA ARRENDATARIO"** para su atención inmediata, informando a **"LA ARRENDADORA"** por escrito su cumplimiento.

VIGESIMA OCTAVA.- DERECHOS DE MARCA. Las partes convienen en que el nombre comercial que se utilice será propiedad única de **"LA ARRENDATARIO"**, y no podrá ser utilizado por **"LA ARRENDADORA"** para fines distintos a los establecidos en el presente contrato.

VIGESIMA NOVENA.- EXCLUYENTE DE RESPONSABILIDAD. Ambas partes están de acuerdo que **"LA ARRENDADORA"** 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 bebidas o por cualquier otra causa; así como con prestadores de servicios que **"LA ARRENDATARIO"** contrate para el desarrollo del objeto del presente

contrato; ni de terceros por cualquier otra naturaleza.

TRIGÉSIMA. 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.

TRIGESIMA PRIMERA. 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.

TRIGESIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Para cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación o incumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente instrumento, los contratantes se someten voluntaria y expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Tijuana, Baja California; por lo que renuncian al fuero que por razón de su domicilio pasado o futuro la Ley conceda o les corresponda.

Leído que fue el presente instrumento, las partes lo firman por duplicado en presencia de dos testigos en la ciudad de Tijuana, Baja California, el 19 de diciembre de 2025.

"LA ARRENDADORA"
Compañía Operadora del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, S.A. de CV.

Mtra. Miriam Gabriela García Aguirre
Directora General

"LA ARRENDATARIA"
Sabores Mexicanos, S. de R.L. de C.V.

Juan Pablo Ussel Enríquez
Representante legal

TESTIGOS

Ivette Gisela Vásquez González
Subdirectora de Administración

Francisco J. Ussel H.