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 **MTRA. MIRIAM GABRIELA GARCÍA AGUIRRE,** DIRECTORA GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **"EL CENTRO"**, Y POR OTRA PARTE **STUDIO DENZ, S.C.** REPRESENTADA POR LA **C. DENIA BERENICE ZEPEDA MONTAÑO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **"EL ARRENDATARIO"**, Y A QUIENES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO **"LAS PARTES"**, SUJETÁNDOSE AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

I.- Declara **"EL CENTRO"** que:

a. 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 en este acto por la Directora General, la **Mtra. Miriam Gabriela García Aguirre**, quien goza de la capacidad y las facultades más amplias para celebrar el presente acto jurídico; como consta en Escritura Pública Número 34,703 volumen 1,430, de fecha veinte de mayo de dos mil veinticinco, 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 el espacio denominado **Sala de Espectáculos** de **"EL CENTRO"**.

e. Señala como domicilio para los efectos que se deriven del presente instrumento en **Avenida Paseo de los Héroes número 9350, Zona Urbana Río Tijuana, Código Postal 22010, en la ciudad de Tijuana, Baja California.**

II.- Declara **"EL ARRENDATARIO"** que:

a. Es una persona moral constituida bajo las leyes mexicanas, como consta en la escritura 164,147, volumen 1,691, de fecha 19 de agosto de 2004, pasada ante la fe pública del licenciado Gabriel Moreno Mafud, Titular de la Notaria Pública número 02, en la ciudad de Tijuana, Baja California.

b. Su Representante Legal, la **C. Denia Berenice Zepeda Montaño**, cuenta con capacidad jurídica para obligarse en los términos del presente contrato, y que sus facultades no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, como consta en Escritura Pública 164,147, volumen 1,691 de fecha 19 de agosto de 2004, pasada ante la fe pública del licenciado Gabriel Moreno Mafud, Titular de la Notaria Pública número 02, en la ciudad de Tijuana, Baja California

c. Su Registro Federal de Contribuyentes es: **SDE04082061A.**

d. Es de su interés celebrar el presente instrumento para arrendar el espacio denominado **Sala de Espectáculos** de **"EL CENTRO"**.

e. Que tienen establecido su domicilio en: **Avenida las Palmas número 5000, Las Palmas, Código Postal 22106, Tijuana, Baja California,** mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este contrato.

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 la **Sala de Espectáculos** a **"EL ARRENDATARIO"** para llevar a cabo el evento denominado **"LEGENDENZ"** de acuerdo con las especificaciones siguientes:

ACTIVIDAD	ESPACIO	FECHA	HORARIO	MONTAJE
"LEGENDENZ"	Sala de Espectáculos Con un aforo de 995 por función	Domingo **28** de **junio** de 2026	1ra función a las **16:00** horas. 2da función a las **19:30** horas	El mismo día del evento a partir de las **08:00** horas Iniciado con el desmontaje a las **22:00** horas

Se acompaña al presente contrato un **PLANO DE LOCALIZACIÓN** que corresponde a la **Sala de Espectáculos** objeto del arrendamiento, para su debida identidad, como **ANEXO I.**

SEGUNDA. DE LAS OBLIGACIONES. –

A. **DE "LAS PARTES":**

I. Se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de la **Sala de Espectáculos**, y la otra a pagar por ésta un precio cierto en dinero, de conformidad a lo previsto en el artículo 2272 del Código Civil para el Estado de Baja California.

II. Convienen en que **"EL CENTRO"** puede dar por terminado anticipadamente la celebración del evento, sin perjuicio alguno del mismo, si **"EL ARRENDATARIO"** no cumple con las CONDICIONES del presente instrumento.

III. Acuerdan que **"EL CENTRO"** no asumirá responsabilidad de ninguna naturaleza por la pérdida, extravío o robo de bienes antes, durante o después del evento. Asimismo, queda establecido que la custodia, vigilancia y resguardo de equipos, materiales o cualquier otro elemento instalado en la **Sala de Espectáculos**, será responsabilidad exclusiva de **"EL ARRENDATARIO"** y de los participantes del evento.

IV. Acuerdan que el **PAGO DE BOLETOS PARA EL ESTACIONAMIENTO** de los visitantes y el staff que acudan al evento objeto del presente contrato deberán pagar el estacionamiento por el tiempo que usen este servicio, sin ningún tipo de descuento en el costo.

B. **DE "EL CENTRO":**

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

I. Brindar el uso de la **Sala de Espectáculos** de **"EL CENTRO"** con sus instalaciones y en estado de servir para el uso convenido.
II. No estorbar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
III. Garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
IV. Notificar por escrito con al menos 72 horas de anticipación a **"EL ARRENDATARIO"** la necesidad de diferir la celebración del evento y, de común acuerdo, será pactada la nueva fecha.

C. DE "EL ARRENDATARIO":

"EL ARRENDATARIO", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2299 del Código Civil del Estado de Baja California, está obligado a:

I. Satisfacer el pago del arrendamiento en la forma y tiempo convenidos.
II. Servirse de la cosa solamente para el uso convenido y limitado a la celebración del evento descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA** del presente contrato.
III. Responder del buen uso de la **Sala de Espectáculos** arrendada durante el desarrollo del evento descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA** del presente contrato.
IV. Cubrir el costo por el uso del estacionamiento.
V. Cumplir con el aforo permitido máximo de 995 personas y apegarse a las medidas sanitarias establecidas por el Centro Cultural Tijuana.

Así mismo **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cumplir y respetar estrictamente el **Reglamento Interior de la Sala de Espectáculos** de **"EL CENTRO"**, el cual viene adjunto, como **ANEXO II** y a la firma del presente contrato se le entrega para su conocimiento y aplicación.

TERCERA. PAGO DEL ARRENDAMIENTO. -

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a **"EL CENTRO"** por el arrendamiento descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA**, por la actividad, el monto de **$146,000.00 PESOS 00/100 M.N. (CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, más el 8% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), por las dos funciones y cuatro horas de ensayo, el cual deberá realizar con de acuerdo con la siguiente tabla y numerales:

FECHA/CONCEPTO		COSTOS
Costo por 4 horas de ensayo 25 de mayo 2026 **de 16:00 a 20:00 horas**		$16,000.00 M.N.
Costo por dos funciones 28 de junio 2026 **de 10:00 a 22:00 horas**		$130,000.00 M.N.
	SUBTOTAL	$146,000.00 M.N.
	IVA	$11,680.00 M.N
	TOTAL	**$157,680.00 M.N.**

1. El primer pago se realizará por la cantidad de **$73,000.00 PESOS M.N. (SETENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), con un plazo a más tardar **15 (quince) días naturales después de la firma del contrato**.

2. El segundo pago se realizará por la cantidad de **$73,000.00 PESOS M.N. (SETENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), con un plazo a más el **jueves 04 de junio de 2026**.

Una vez efectuado el pago, y a solicitud de **"EL ARRENDATARIO"**, se expedirá la factura correspondiente, con los datos proporcionados por el mismo.

Y en caso de que **"EL ARRENDATARIO"** no requiera factura, se emitirá una a nombre de Público en General, haciendo de su conocimiento que una vez realizada ya no se podrá solicitar ningún cambio.

CUARTA. 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 vía transferencia bancaria de la siguiente forma:**

Banco: Banamex.
Beneficiario: Compañía Operadora del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, S.A. de C.V.
Sucursal: 7017
Cuenta: 8290590.
Clabe interbancaria: 002028701782905906.
Referencia: ARRENDASALATEATRO126

QUINTA. VIGENCIA Y PLAZO. -
"LAS PARTES" acuerdan que la vigencia del presente contrato será a partir de la firma de este al **28 de junio de 2026**; y específicamente para la actividad descrita en la **CLÁUSULA PRIMERA** de este contrato, por lo que, al vencimiento de este, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar material y jurídicamente la **Sala de Espectáculos** de **"EL CENTRO"**.

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

SÉPTIMA. PENA CONVENCIONAL. -
"LAS PARTES" acuerdan que en caso de cancelación por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL CENTRO"** cobrará el **40% (cuarenta por ciento)** sobre el monto pagado por concepto de renta establecido en la **CLÁUSULA TERCERA** del presente instrumento.

Cuando el pago 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** del presente contrato, deberá pagar la cantidad equivalente al **20% (veinte por ciento)** del monto por concepto de penalización de cheque devuelto.

"LAS PARTES" acuerdan que, en caso de solicitar cambio de fecha, horario y/o de espacio para la realización del objeto establecido en la **CLÁUSULA PRIMERA** del presente contrato por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL CENTRO"** cobrará el **40% (cuarenta por ciento)** sobre el monto pagado por concepto de anticipo establecido en la **CLÁUSULA TERCERA** del presente contrato.

Y por último **"LAS PARTES"** acuerdan que cuando los pagos por el arrendamiento no sean realizados en la fecha establecida en la **CLÁUSULA TERCERA**, por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL CENTRO"** cobrará el **5% (cinco por ciento)** sobre el monto total del contrato conforme a lo establecido en la **CLÁUSULA TERCERA** del presente contrato.

Para efectos de esta cláusula, se entenderán como causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, de manera enunciativa más no limitativa: la falta de elenco, producción o personal técnico; la cancelación del espectáculo por baja venta de boletos; problemas financieros; o de cualquier otra causa derivada de su organización, gestión o planeación.

"LAS PARTES" reconocen y aceptan que presente pena convencional no tiene carácter desproporcionado, sino que guarda relación directa con los costos operativos, administrativos, de oportunidad y el lucro cesante que la cancelación genera a **"EL CENTRO"**, por lo que renuncian expresamente a solicitar su reducción, en términos de la legislación civil aplicable.

OCTAVA. PERSONAL Y EQUIPO TÉCNICO. -

"EL CENTRO" podrá proporcionar los servicios del equipo técnico de sonido e iluminación con que cuenta la **Sala de Espectáculos** materia del contrato; **además facilitará** el apoyo para brindar personal técnico y los elementos de seguridad que a su juicio estime y disponga, lo anterior no exime a **"EL ARRENDATARIO"** de la responsabilidad del buen uso y desempeño del evento, la conservación del inmueble o su responsabilidad frente a terceros y público al evento.

NOVENA. TIEMPO EXTRAORDINARIO. -

"EL ARRENDATARIO" Se obliga a pagar la penalización en caso de que el evento se retrase o exceda los tiempos establecidos en el presente contrato, de acuerdo con la tarifa correspondiente a horas extras. La duración de la función no podrá superar el horario de las 23:00 horas.

Si por cualquier circunstancia el personal técnico de **"EL CENTRO"** que labore el día en que se presente el evento objeto de este contrato, tuviera que permanecer más del tiempo estipulado atendiendo actividades directamente relacionadas al evento descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA** del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a pagar las horas extras de los trabajadores de **"EL CENTRO"** conforme al tabulador de pago estipulado por éste.

Consideran que la hora extra antes o después del horario establecido tiene un costo de **$4,000.00 M.N. (CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** más IVA, máximo (hasta 5 horas) posterior a las 5 horas la tarifa es lo de un día completo.

DÉCIMA. CONDICIONES Y USO DEL INMUEBLE. -

"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer uso distinto al convenido de la **Sala de Espectáculos**. No se permite la venta de boletos, artículos promocionales, ni bebidas o de alimentos en ninguna de las instalaciones de **"EL CENTRO"**.

Además, le queda estrictamente prohibido subarrendar o por cualesquiera otros actos, conceder su uso a terceros, ya sea de manera directa o indirecta.

Manifiesta tener pleno conocimiento de las características físicas y técnicas de las instalaciones de la **Sala de Espectáculos** materia del arrendamiento y del buen estado que guardan; por lo cual, expresamente reconoce que se cumplen con las especificaciones y requerimientos necesarios para el montaje y presentación del espectáculo a su cargo.

"EL ARRENDATARIO" no podrá modificar, alterar y/o transformar la **Sala de Espectáculos** arrendada; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados a la **Sala de Espectáculos** objeto del contrato.



DÉCIMA PRIMERA. PAGO DE DERECHOS, PERMISOS, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. - **"EL ARRENDATARIO"** será el único responsable de obtener y mantener vigentes los trámites y se obliga a pagar todas las cargas tributarias, permisos, licencias, autorizaciones o anuencias necesarias generados para la realización del evento, ya sean de carácter municipal, estatal o federal o; estipuladas por las leyes, reglamentos, políticas incluyendo de manera enunciativa más no limitativa: anuencias de Protección Civil, Dirección de Bomberos, Servicios de Protección Comercial y Vigilancia Auxiliar, así como cualquier otro permiso requerido según la naturaleza del evento y deberá entregar a la **Gerencia de Promoción de Espectáculos** un tanto de copias que acredite los trámites de permisos solicitados y realizados por **"EL ARRENDATARIO"** liberando a "**EL CENTRO"** de cualquier multa o sanción por omisión de estos.

DÉCIMA SEGUNDA. PAGO DE DERECHOS DE AUTOR Y/O CUOTAS. -
"EL ARRENDATARIO", se obliga a obtener las licencias, permisos o autorizaciones para la explotación, uso, divulgación o comercialización de los derechos de autor o intelectuales que sean ejercidos durante el evento o eventos que sean presentados con motivo del presente instrumento, y deberá cubrir, exclusivamente por su cuenta, el pago derivados de los derechos de autor y todas las cuotas o cotizaciones que establezcan la Asociación Nacional de Actores (A.N.D.A.), la Sociedad General de Escritores de México y la Sociedad de Autores y Compositores de Música o cualesquier otro organismo. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a liberar a **"EL CENTRO"** de cualquiera responsabilidad por tales conceptos.

DÉCIMA TERCERA. DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN. -
"EL ARRENDATARIO" será el único responsable de autorizar a los diferentes medios de comunicación que lo soliciten, el acceso al recinto materia de este contrato, así como el ingreso de personas con aparatos electrónicos que tengan como efecto grabar, reproducir y/o transmitir el espectáculo a celebrarse, (cámaras de video o filmación, cámaras fotográficas, equipo de radio a control remoto, etc.); por lo que en caso, de que cualquiera de estas personas ocasionen algún daño material a la **Sala de Espectáculos**, corresponderá a **"EL ARRENDATARIO"** responder por los daños y perjuicios que se susciten.

DÉCIMA CUARTA. PROTECCIÓN CIVIL Y SEGURIDAD OPERATIVA.
"EL ARRENDATARIO" se obliga a cumplir estrictamente con la normativa vigente en materia de protección civil, seguridad e higiene para el desarrollo del evento, asumiendo total responsabilidad sobre los siguientes rubros:

- Se obliga a contratar, bajo su costo y estricto apego a los dispuesto por la autoridad competente, **la prestación del servicio de ambulancia y asistencia médica prehospitalaria** para los usuarios (público o trabajadores) que se lleguen a



accidentar, durante la celebración del evento que se lleve a cabo en las instalaciones de **"EL CENTRO"**, objeto del presente contrato.

- **Responsabilidad Civil. "EL ARRENDATARIO"** asume la responsabilidad total, ya sea civil, penal o administrativa, por cualquier incidente, accidente o daño que sufran terceros o el público asistente durante el uso de las instalaciones para el evento descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA**. En consecuencia, se obliga a indemnizar cualquier daño o perjuicio derivado de dicho uso, debiendo deslinar a **"EL CENTRO"** ante cualquier reclamación de terceros o autoridades. Para garantizar lo anterior, **"EL ARRENDATARIO"** deberá contratar y mantener vigente una póliza de seguro de responsabilidad civil, cuya copia podrá ser requerida por **"EL CENTRO"** en cualquier momento para su revisión y constancia. Así mismo deberá contar con las autorizaciones y permisos necesarios de los titulares de los derechos de autor que sean necesarios para celebrar eventos conforme al uso del inmueble, asumiendo la obligación de pagar los derechos de autor o intelectuales que sean generados, liberando a **"EL CENTRO"** de cualquier responsabilidad por tal concepto.
- Deberá asignar como mínimo a 10 (diez) personas de Staff para la atención y acomodo del público el día del evento.
- El Staff y personal a cargo del espectáculo de **"EL ARRENDATARIO"** no podrá permanecer después de las 23:00 horas en las instalaciones de la Sala de Espectáculos.

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

Así mismo **"EL ARRENDATARIO"** declara, bajo protesta de decir verdad, que el espectáculo que llevará a cabo en el inmueble objeto del presente contrato, se desarrollará conforme a la clasificación de público que determine y difunda baja su exclusiva responsabilidad, y que su contenido, ejecución, dinámicas, lenguaje, mensajes y técnicas no contravienen las disposiciones legales aplicables, ni vulneran el orden público, la moral, las buenas costumbres, ni los derechos humanos, en particular los derechos de niñas, niños y adolescentes y reconoce expresamente que la determinación de la clasificación del público, la idoneidad del espectáculo para personas menores de edad, así como la valoración del contenido artístico, escénico o narrativo del evento, no constituyen materia de autorización, validación, supervisión ni control por parte de **"EL CENTRO"**, quien se limita exclusivamente a otorgar el uso temporal del inmueble, en los términos del presente contrato.

En consecuencia **"EL ARRENDATARIO"** asume plena y exclusiva responsabilidad por cualquier efecto, consecuencia, daño, reclamación, queja, denuncia, procedimiento administrativo o jurisdiccional, así como por cualquier responsabilidad civil, penal, o de otra naturaleza que pudiera derivarse del contenido del evento, de su clasificación por edades,



del acceso de personas menores de edad, o de la interacción del público con el desarrollo de la actividad.

En ese sentido **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a sacar en paz y a salvo a **"EL CENTRO"**, así como su personal, de cualquier acción, reclamación o responsabilidad que se genere con motivo de los supuestos antes señalados, obligándose a cubrir, en su caso, las sanciones, multas, indemnizaciones, gastos y demás erogaciones que se originen.

Las obligaciones previstas en la presente cláusula subsistirán aun después de la terminación del contrato, por cualquier causa.

DÉCIMA SEXTA. EXPEDICIÓN DE BOLETAJE.
"EL ARRENDATARIO" no hará uso de la boletera de **"EL CENTRO"** para la expedición del boletaje.

De requerir boletaje impreso por **"EL CENTRO"**, este tendrá un costo de $5,000.00 M.N. (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por función más IVA.

DÉCIMA SÉPTIMA. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS. -
"EL ARRENDATARIO" se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros que sean causados a los bienes muebles e inmuebles de la **Sala de Espectáculos** y demás instalaciones de **"EL CENTRO"** durante la vigencia del presente contrato, entendiéndose que dichos deterioros pueden originarse tanto en el montaje, desmontaje, ensayos y durante la presentación del espectáculo.

DÉCIMA OCTAVA. DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE. -
Una vez concluido el evento objeto del presente contrato, el uso del inmueble se entenderá terminado, por lo que **"EL CENTRO"** recuperará de inmediato la posesión jurídica del inmueble, por lo que no será necesario solicitarlo de manera formal o escrita, sin la necesidad de intervención jurídica.

"EL ARRENDATARIO", dispone de **45 (cuarenta y cinco) minutos** para desocupar el inmueble y dar por terminado su uso objeto del presente arrendamiento.

DÉCIMA NOVENA. EQUIPO Y UTILERÍA. -
"EL ARRENDATARIO" acepta que deberá retirar todos los elementos escenográficos, de utilería y equipo técnico que sean de su propiedad, usados en el espectáculo al finalizar la función. **"EL CENTRO"** podrá otorgarle un plazo máximo de 12 (doce) horas cuando así sea necesario. El plazo anterior no será prorrogable y **"EL CENTRO"** no será responsable por todo lo no retirado de la **Sala de Espectáculos** o de sus instalaciones.



VIGÉSIMA. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL. -

No se establece relación laboral alguna, al no crearse condiciones de subordinación como lo prevén los artículos 8°, 10° y 20 de la Ley Federal del Trabajo, 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 el objeto materia del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. -

"EL CENTRO" podrá solicitar a **"EL ARRENDATARIO"** la terminación anticipada del presente contrato cuando impere alguna contingencia, urgencia o necesidad; por lo que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de aviso o declaración judicial.

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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 del arrendamiento del uso de la **Sala de Espectáculos**.
II. Por usarse el inmueble en contravención a lo dispuesto en el presente contrato.
III. Por el subarrendar, ceder o autorizar a terceros el uso del inmueble sin consentimiento previo y por escrito de **"EL CENTRO"**.
IV. Por generarse circunstancias que generen riesgos que causen peligro a las instalaciones **"EL CENTRO"** o del público.



V. Por contratar servicios de cualquier índole de manera directa con el personal técnico u operativo de **"EL CENTRO"**.

VI. Por exceder la capacidad máxima de ocupación permitida o incumplir con las medidas sanitarias y de seguridad vigentes conforme a lo estipulado en la **CLÁUSULA PRIMERA** del presente instrumento.

VII. Por no obtener o no presentar ante **"EL CENTRO"** con la anticipación que este requiera, los permisos, licencias, autorizaciones o anuencias necesarias para la realización del evento, ya sean de carácter municipal, estatal o federal; incluyendo de manera enunciativa más no limitativa: anuencias de Protección Civil, Dirección de Bomberos, Servicios de Protección Comercial y Vigilancia Auxiliar, así como cualquier otro permiso requerido según la naturaleza del evento.

VIGÉSIMA TERCERA. 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 CUARTA. 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 de este, 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 QUINTA. 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 TRES TESTIGOS EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A 23 DE MARZO DE 2026.

"EL CENTRO"	**"EL ARRENDATARIO"**
MTRA. MIRIAM GABRIELA GARCÍA AGUIRRE DIRECTORA GENERAL	**C. DENIA BERENICE ZEPEDA MONTAÑO** REPRESENTANTE LEGAL

TESTIGOS

LIC. RICARDO SALAZAR HERNÁNDEZ ENCARGADO DE DESPACHO DE LA SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN	**DRA. MINERVA TAPIA ROBLES** SUBDIRECTORA DE PROMOCIÓN CULTURAL

LIC. ELMA SUGHEY IBARRA REAL
GERENTE DE PROMOCIÓN DE ESPECTÁCULOS

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ARI-080-2026** CELEBRADO ENTRE LA **COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V.**, Y LA MORAL **STUDIO DENZ, S.C.**