

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 LA MORAL **RED UNIVERCOM, S.C.**, REPRESENTADA POR EL **C. ALVARO ARIEL BECERRIL ORTEGA,** 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:

DECLARACIONES

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 **Mtra. Miriam Gabriela García Aguirre**, en su carácter de Directora General, quien goza de la capacidad y las facultades más amplias para celebrar el presente acto jurídico como consta en la escritura pública 34703, volumen 1430, de fecha 20 de mayo de 2025, pasada ante la fe del Licenciado Marco Antonio Mayo Barrón, Titular de la Notaria número 11 de la ciudad 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 para otorgar en arrendamiento los interiores de la **Sala Carlos Monsiváis** de **"EL CENTRO"**.

e. Señala como domicilio para los efectos que se deriven del presente instrumento el ubicado 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 persona moral constituida bajo las leyes mexicanas, como consta en escritura pública número 35,879 volumen 599 de fecha 16 de diciembre de 1999, pasada ante la fe pública de la licenciada Isabel J.V. Rojas de Icaza, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 12, en el distrito judicial de Tlalnepantla Estado de México.

b. Que el **C. Alvaro Ariel Becerril Ortega** 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 26,161, libro 598 de fecha 23 de abril de 2025, pasada ante la fe pública del licenciado Guillermo Escamilla Narváez, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 243, en la ciudad de México.

c. Su Registro Federal de Contribuyentes es: **RUN991216NF6**.

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

e. Que tienen establecido su domicilio en: **Autopista Prolongación Paseo de la Reforma número 1015 piso 4, Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, Ciudad de México,** 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 a **"EL ARRENDATARIO"** el espacio denominado **Sala Carlos Monsiváis** de **"EL CENTRO"** para llevar a cabo el evento **"Acto Académico UNEA Campus Alamar - 2026"**, bajo las siguientes especificaciones:

Nombre del evento	Fecha	Horario	Espacio	Aforo	Montaje
"Acto Académico UNEA Campus Alamar - 2026"	**06** de **diciembre** de 2026	De las **09:00** a las **15:00** horas	Sala Carlos Monsiváis	270 personas	El mismo día del evento a partir de las 09:00 horas

SEGUNDA. DE LAS OBLIGACIONES. –

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

I. 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.

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 lo no previsto en este documento será resuelto de común acuerdo en forma económica.

IV. 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 Carlos Monsiváis**, será responsabilidad exclusiva de **"EL ARRENDATARIO"** y de los participantes del evento.

V. Acuerdan que el **PAGO DE BOLETOS PARA EL ESTACIONAMIENTO** de los trabajadores, visitantes y 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.

VI. Acuerdan que **"EL CENTRO"** no se hace responsable por lesiones o accidentes que sufran las personas que acudan al evento.

B. **DE "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 del espacio **Sala Carlos Monsiváis** 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":**

Está obligado a:

I. Satisfacer el pago del arrendamiento en la forma y tiempo convenidos.
II. Responder de los daños y perjuicios en la **Sala Carlos Monsiváis**, espacio arrendado o a las demás instalaciones de **"EL CENTRO"** sufra por su culpa o negligencia, o de sus dependientes, empleados o público del evento realizado por **"EL ARRENDATARIO"**.
III. Servirse de la cosa solamente para el uso convenido y limitado a la celebración del evento pactado.
IV. Se obliga a responder del buen uso de la **Sala Carlos Monsiváis,** espacio arrendado durante el desarrollo del evento convenido.
V. Se obliga a responder frente a terceros y al público asistente por cualquier incidente, accidente o daño que se origine durante el uso de las instalaciones y asume la responsabilidad total, ya sea civil o penal, por cualquier percance ocurrido dentro del inmueble durante el evento descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA** del presente contrato y se obliga por su cuenta a indemnizar el daño o perjuicio ocasionado a terceros por el uso del inmueble.
VI. Cumplir con el aforo permitido y apegarse a las medidas sanitarias establecidas por el Centro Cultural Tijuana.
VII. Se obliga a realizar el evento objeto del presente contrato, con la mejor calidad, exigencia y capacidad profesional, a entera satisfacción de **"EL CENTRO"**.

TERCERA. PAGO DEL ARRENDAMIENTO. -
"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a **"EL CENTRO"** por el arrendamiento descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA**, la cantidad de **$19,000.00 M.N. (DIECINUEVE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** más el 8% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), el cual deberá realizar en un plazo a más tardar el **14 de agosto de 2026.**

CUARTA. FORMA Y LUGAR DE PAGO. -
"LAS PARTES" convienen que el pago de la renta se realizará mediante **cheque certificado o vía transferencia electrónica** a favor de **Compañía Operadora del Centro Cultural y**



Turístico de Tijuana, S. A. de C. V., depositado en la caja principal del **"CENTRO"**, con los siguientes datos como referencia:

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: ARRENSALAMONSIVAIS98

Una vez recibido el pago total a que se refiere la **CLÁUSULA TERCERA**, **"EL ARRENDATARIO"** deberá solicitar a **"EL CENTRO"** la factura correspondiente, misma que será realizada con los datos de **"EL ARRENDATARIO"** incluidos en el presente contrato.

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.

QUINTA. VIGENCIA. -
"LAS PARTES" acuerdan que la vigencia será a partir de la fecha de firma de este contrato y hasta el **06 de diciembre de 2026**, y específicamente para la actividad descrita en la **CLÁUSULA PRIMERA** del presente instrumento.

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.**

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**, 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 y/o de espacio(s) 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 renta establecido en la **CLÁUSULA TERCERA**.

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 **"LAS PARTES"** reconocen y aceptan que la 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 o cualquier solicitud de cambio genera a **"EL CENTRO"**, por lo que renuncian expresamente a solicitar su reducción, en términos de la legislación civil aplicable.

OCTAVA. TIEMPO EXTRAORDINARIO. -
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, "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 DEL INMUEBLE. -
"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer uso distinto al convenido de la **Sala Carlos Monsiváis** objeto del presente instrumento jurídico. Además, le queda estrictamente prohibido subarrendar o por cualesquiera otros actos, conceder su uso a terceros, ya sea de manera directa o indirecta.

"EL ARRENDATARIO" manifiesta tener pleno conocimiento de las características físicas y técnicas de las instalaciones de la **Sala Carlos Monsiváis** 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 evento a su cargo.

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

"EL ARRENDATARIO" está de acuerdo en que, durante la instalación, celebración y montaje del evento, está completamente prohibido:



- Clavar o pegar objetos en los pisos y paredes de las instalaciones.
- Introducir globos al espacio arrendado.

DÉCIMA. PAGO DE DERECHOS, PERMISOS, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. -
"EL ARRENDATARIO" 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 Difusión y Comercialización** 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 PRIMERA. 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 evento 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 Carlos Monsiváis**, 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. 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 Carlos Monsiváis** y demás instalaciones de **"EL CENTRO"** durante la vigencia del presente contrato, entendiéndose que dichos deterioros pueden originarse tanto en el montaje, desmontaje, y durante la presentación del evento, en el caso de que aplique.





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

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

DÉCIMA QUINTA. EQUIPO Y UTILERÍA. -
"EL CENTRO" podrá facilitar elementos de limpieza y seguridad que están asignados cotidianamente para ese propósito. En caso de requerir personal técnico estos permanecerán sujetos a la disponibilidad de **"EL CENTRO".**

DÉCIMA SEXTA. 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 los servicios profesionales materia del presente contrato.



DÉCIMA SÉPTIMA. 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.

DÉCIMA OCTAVA. 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 Carlos Monsiváis,** en los términos previamente establecidos.
II. Por usarse el inmueble en contravención a lo dispuesto en el presente contrato.
III. Por subarrendar, ceder o autorizar a terceros el uso de las instalaciones sin el consentimiento previo y por escrito de **"EL CENTRO"**.
IV. Por la realización de actos que generen riesgo o peligro a las instalaciones, al personal de **"EL CENTRO"** o al público asistente.
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.

DÉCIMA NOVENA. 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. 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 PRIMERA. 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 JUNIO DE 2026.

"EL CENTRO"	**"EL ARRENDATARIO"**
MTRA. MIRIAM GABRIELA GARCÍA AGUIRRE DIRECTORA GENERAL	**C. ALVARO ARIEL BECERRIL ORTEGA** REPRESENTANTE LEGAL

TESTIGOS

MTRA. LORENA ARELLANO JIMÉNEZ ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN	**LIC. CLARIBEL BERNAL CRUZ** SUBDIRECTORA DE EDUCACIÓN Y GESTIÓN

LIC. MIGUEL SALVADOR GARCÍA SUÁREZ
GERENTE DE DIFUSIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ARI-163-2026** CELEBRADO ENTRE LA **COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V.** Y LA MORAL **RED UNIVERCOM, S.C.**

