CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ("CONTRATO") 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 **AEROENLACES NACIONALES S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA **LIC. LILIA VIOLETA POUS CASTRO**, A QUIEN 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 del licenciado Marco Antonio Mayo Barrón, titular 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

Approved/Aprobado
Por
VivaAerobus
Jurídico

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 conceder en arrendamiento el espacio denominado **la Sala Carlos Monsiváis, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino** de **"EL CENTRO"**.

e. Cuenta con todos los permisos, para operar y dar en arrendamiento el espacio materia del presente Contrato.

f. Señala como domicilio para efectos derivados de este instrumento el ubicado en **Av. Paseo de los Héroes 9350, Zona Urbana Río Tijuana, C. P. 22010, Tijuana, Baja California.**

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

a. Es una persona moral, constituida conforme a las leyes mexicanas, como consta en Escritura Pública 108,316, libro 2,509, pasada ante la fe pública del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaria Publica número 151, en la Ciudad de México, de fecha 17 de mayo de 2005.

b. La Lic. Lilia Violeta Pous Castro, acredita su representación, como consta en la Escritura Pública 256,055, libro 5,628, pasada ante la fe pública del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaria Publica número 151, en la Ciudad de México, de fecha 21 de agosto de 2021.

c. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes (RFC): **ANA050518RL1.**

d. Es de su interés celebrar el presente instrumento para arrendar el espacio denominado **la Sala Carlos Monsiváis, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino** de **"EL CENTRO"**.

e. Señala su domicilio fiscal el ubicado en **carretera Miguel Alemán Km. 24, C.P. 66600, Apodaca Centro, Nuevo León**. y como su domicilio convencional para recibir todo tipo de notificaciones debido a la celebración del presente Contrato, el ubicado en calle Varsovia número 36 piso 7, colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México.

III.- Declaran **"LAS PARTES"** que:

a. 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:

Approved/Aprobado
p/ Por
VivaAerobus
Jurídico

C L Á U S U L A S

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. -
"EL CENTRO" otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** el espacio denominado **"Sala Carlos Monsiváis, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino"** para llevar a cabo el evento bajo el título de **"Espacio Viva-Viva Aerobus"** bajo las siguientes especificaciones:

ACTIVIDAD	ESPACIOS	FECHA DE LA ACTIVIDAD	HORARIO DE LA ACTIVIDAD	AFORO
"Espacio Viva-Viva Aerobus"	Sala Carlos Monsiváis, Vestíbulo de El Cubo, Estación Rubén Vizcaino	10 de septiembre de 2024	De las 08:00 a las 16:00 horas Montaje: Un día antes de la actividad, durante horario laboral.	Sala Carlos Monsiváis, 270 personas máximo. Vestíbulo de El Cubo 250 personas máximo. Estación Rubén Vizcaino 150 personas máximo.

PRIMERA BIS. - DEL MONTAJE. -
Bajo costo y riesgo de **"EL ARRENDATARIO"**, este podrá decorar el espacio arrendado del inmueble para llevar a cabo el evento antes señalado en la cláusula primera, siendo su responsabilidad, realizar el retiro de dichas decoraciones (en el entendido que en todo momento deberá respetar los lineamientos generales que le sean compartidos por **"EL CENTRO"** para la decoración). Asimismo, mediante la firma del presente instrumento legal, **"EL CENTRO"**, autoriza a **"EL ARRENDATARIO"** el ingreso y operación del equipo audiovisual que se requiera para llevar a cabo el evento.

Approved / Aprobado
By / Por:
VivaAerobus
Jurídico

SEGUNDA. DE LAS OBLIGACIONES. –

A. DE "LAS PARTES":

I. Se obligan recíprocamente, **"EL CENTRO"** a conceder el uso y goce temporal de la cosa materia de arrendamiento y **"EL ARRENDATARIO"** a pagar por ésta un precio cierto en dinero.

II. Convienen en que **"EL CENTRO"** puede rescindir este Contrato, sin perjuicio alguno del mismo, si **"EL ARRENDATARIO"** no cumple con las CONDICIONES de pago, establecidas en el presente instrumento legal.
III. Acuerdan que lo no previsto en este documento será resuelto de común acuerdo en forma económica.
IV. Acuerdan en que **"EL CENTRO"** no asumirá responsabilidad de cualquier naturaleza en el caso de que existan pérdidas por robo antes, durante o después de que se lleve a cabo el evento, ni la custodia del equipo, materiales o cualquier otro elemento que se instale en el Sala Carlos Monsiváis, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino de **"EL CENTRO"** es responsabilidad de **"EL ARRENDATARIO"** y de los participantes del 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 Sala Carlos Monsiváis, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino de **"EL CENTRO"** con sus instalaciones y en estado de servir para el uso convenido.
II. No estorbar en 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.

C. DE "EL ARRENDATARIO":
Está obligado a:

I. Satisfacer el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos en el presente Contrato.
II. Responder de los daños y perjuicios que la Sala Carlos Monsiváis, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino arrendado o 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 arrendada 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, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino arrendado durante el evento, obteniendo (cuando aplique) las autorizaciones, licencias o permisos gubernamentales requeridos para el uso; además, se obliga a respetar y hacer cumplir los ordenamientos legales aplicables y los criterios gubernamentales para eventos multitudinarios que emitan las autoridades competentes, incluso de protección civil.

Approved/Aprobado
By/Por
VivaAerobus
Jurídico

V. Se obliga a responder frente a terceros y público de cualquier incidente o percance originado 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.

VI. No introducir globos.

VII. Cumplir con el aforo permitido y apegarse a las medidas sanitarias establecidas por **"EL CENTRO"**. **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a realizar el evento objeto del presente Contrato, con la mejor calidad, exigencia y capacidad profesional, a entera satisfacción de **"EL CENTRO"**. Además de lo anterior, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar todas y cada una de las cargas tributarias, municipales, estatales y federales, generadas para la realización de su evento, estipuladas por los códigos y reglamentos inherentes a la naturaleza del evento.

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

"EL ARRENDATARIO" se obliga a poner un punto de control y recepción de asistentes.

a. Pago de boletos de estacionamiento.

"LAS PARTES" están de acuerdo en que los visitantes que acudan al evento objeto del presente contrato deberán pagar la tarifa de estacionamiento por el tiempo que usen este servicio, sin ningún tipo de descuento en el costo.

TERCERA. PAGO DEL ARRENDAMIENTO. -
"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a **"EL CENTRO"** por el arrendamiento descrito en la Cláusula Primera, el monto de **$85,000.00 M.N. (OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** más el 8% del Impuesto al Valor Agregado, el cual deberá realizar con plazo a más tardar el **09 de septiembre de 2024.**

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.

Approved / Aprobado
VivaAerobus

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.

QUINTA. VIGENCIA. -
"LAS PARTES" acuerdan que la vigencia del presente contrato será a partir de la fecha de su firma, hasta el **10 de septiembre de 2024**, y las actividades descritas en la cláusula primer del presente instrumento.

SEXTA. PENA CONVENCIONAL. -
"LAS PARTES" acuerdan que en caso de cancelación por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL CENTRO"** cobrará 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.

SÉPTIMA. TIEMPO EXTRAORDINARIO. -
Si por cualquier circunstancia el personal técnico que labore el día en que se presente el evento objeto de este contrato, tuviera que permanecer más del tiempo estipulado, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a pagar las horas extras de los trabajadores de **"EL CENTRO"** conforme al tabulador de pago estipulado por éste.

OCTAVA. CONDICIONES Y USO DEL INMUEBLE. -
"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer uso distinto al convenido del Vestíbulo de El Cubo objeto del presente instrumento jurídico. Además, le queda prohibido subarrendar o por otros actos, conceder su uso a terceros, directa o indirectamente.

Approved/Aprobado
By/Por
VivaAerobus

"EL ARRENDATARIO" manifiesta tener pleno conocimiento de las características físicas y técnicas de las instalaciones del Vestíbulo de El Cubo

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 el Vestíbulo de El Cubo arrendado; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados al Vestíbulo de El Cubo 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 las paredes de las instalaciones.

NOVENA. PAGO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. -
"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar todas las cargas tributarias, municipales, estatales y federales, generadas por la realización de su evento, estipuladas por los códigos y reglamentos inherentes a la naturaleza del evento.

DÉCIMA. 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 al Vestíbulo de El Cubo, corresponderá a **"EL ARRENDATARIO"** responder por los daños y perjuicios que se susciten.

DÉCIMA PRIMERA. 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"**.

Approved / Aprobado
By / Por
VP Aeronaves

DÉCIMA SEGUNDA. 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, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino 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 TERCERA. 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 cuarenta y cinco (45) minutos para desocupar el inmueble y dar por terminado el uso objeto del presente arrendamiento.

DÉCIMA CUARTA. EQUIPO Y UTILERÍA. -
"EL CENTRO" a facilitará los servicios y equipo que a continuación se mencionan, quedando sujetos a disponibilidad: · Personal técnico y los elementos de limpieza y seguridad que están asignados cotidianamente para ese propósito.

DÉCIMA QUINTA. 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.

Approved / Aprobado By / Por VivaAerobus Jurídico

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 SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. -
"EL CENTRO" podrá solicitar a **"EL ARRENDATARIO"** la terminación anticipada del presente contrato cuando impere alguna contingencia sanitaria y/o urgencia dentro del inmueble que imposibilite su uso, por lo que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de aviso o declaración judicial.

DÉCIMA SÉPTIMA. 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 del uso de la Sala Carlos Monsiváis, el Vestíbulo de El Cubo y la Estación Rubén Vizcaino.
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 circunstancias que generen riesgos o causen peligro a las instalaciones de **"EL CENTRO"** o del público.
V. Por no respetar la capacidad máxima de ocupación de acuerdo con las medidas sanitarias vigentes y conforme lo estipulado en la cláusula primera del presente instrumento.

DÉCIMA OCTAVA. 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.

DÉCIMA NOVENA. 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.

Approved / Aprobado
Jurídico
Viva Aerobus

VIGÉSIMA. 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 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2024.

"EL CENTRO"	"EL ARRENDATARIO"
DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA **DIRECTORA GENERAL**	**LIC. LILIA VIOLETA POUS CASTRO** **APODERADA LEGAL**

TESTIGOS

C. P. IVETTE GISELA VÁSQUEZ GONZÁLEZ **SUBDIRECTORA** **DE ADMINISTRACIÓN**	**LIC. CLARIBEL BERNAL CRUZ** **SUBDIRECTORA** **DE EDUCACIÓN Y GESTIÓN**

LIC. MIGUEL SALVADOR GARCÍA SUÁREZ
GERENTE
DE DIFUSIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

Approved / Aprobado
by / Por:
VivaAerobus
Jurídico

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 MORAL **AEROENLACES NACIONALES, S.A. DE C.V.**