ARI-015-24

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, COMPAÑÍA OPERADORA DEL CENTRO CULTURAL Y TURÍSTICO DE TIJUANA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA, EL C. IVAN EMILIO MOLINA AGUILAR, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

1.- Declara "EL ARRENDADOR", que:

1.1.- Es una Empresa de participación estatal mayoritaria, de la Administración Pública Federal, de conformidad con Ley Federal de las Entidades Paraestatales, en su artículo 12, y debidamente constituida, 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, 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 en este acto por la Directora General, **Dra. Galia Vianka Robles Santana**, quien goza de capacidad jurídica y facultades más amplias para celebrar el presente contrato; personalidad que acredita mediante 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, en Tijuana, Baja California, inscrita en el Registro Público de Comercio con fecha 20 de febrero de 2019 en el Folio Mercantil 5784, quien podrá ser sustituido en cualquier momento en su cargo o funciones, sin que por ello, sea necesario celebrar un convenio modificatorio.

[redacted]

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 **"EL ARRENDADOR"** para atender el desarrollo de los derechos y obligaciones convenidos con **"EL 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 "EL ARRENDATARIO", que:

2.1.- Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, la cual tiene capacidad jurídica para suscribir cualquier tipo de obligaciones civiles, y que cuenta con la Clave Única de Registro de Población (CURP): [redacted]

2.2.- Si cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes: [redacted]

2.3.- Señala su domicilio para los efectos que se deriven del presente instrumento el ubicado en [redacted]

3. Declaran "LAS PARTES", que:

3.1.- Es de su propia voluntad espontánea y libre celebrar el presente contrato en los términos que se establecen.

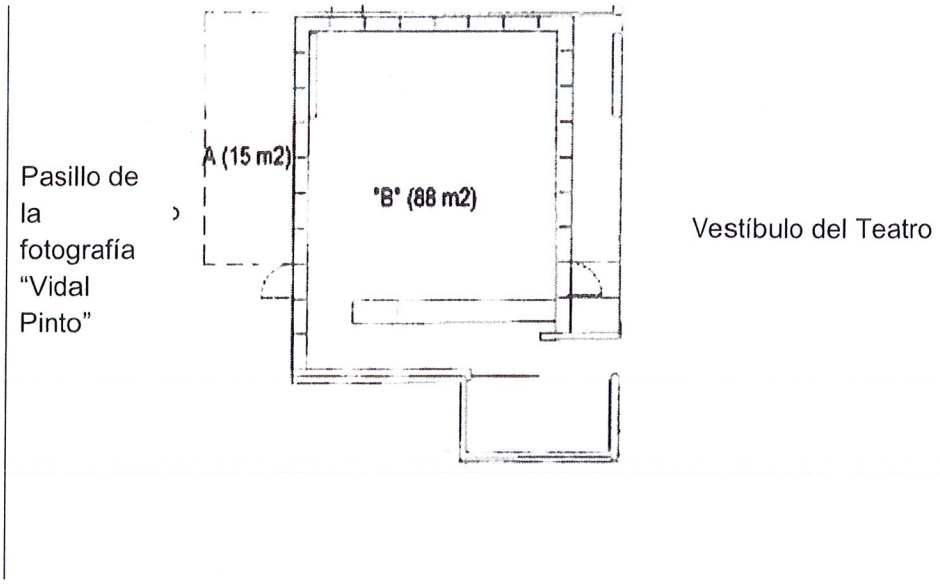
3.2.- Están enteradas de las declaraciones anteriores, y que ambas partes convienen sujetarse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO.

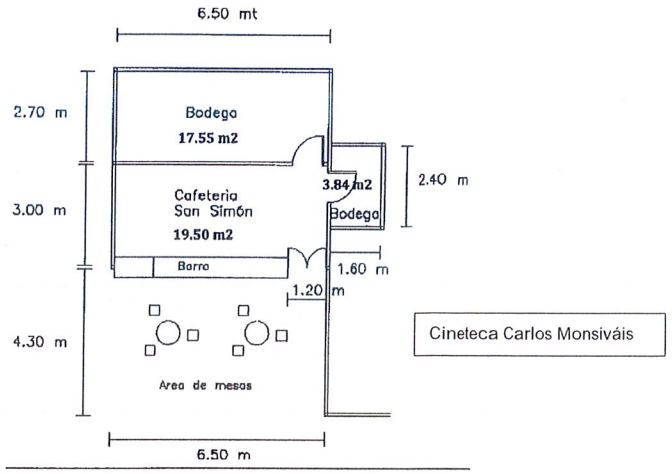
"EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** los siguientes espacios dentro del Centro Cultural y Turístico de Tijuana (CECUT):

1.- "Cafetería CECUT" local destinado al uso como Cafetería, ubicado en el Vestíbulo de la Sala de Espectáculos del Centro Cultural Tijuana (CECUT), con una superficie total de ciento tres metros cuadrados (103 m2), el cual se identifica con las letras "A" y "B" en el siguiente croquis:



Así, mismo se adjuntará un dictamen a la entrega del espacio, para constatar su estado y condiciones, para el buen funcionamiento.

2.- "Dulcería San Simón 62", espacio ubicado dentro de las instalaciones del Centro Cultural Tijuana (CECUT) en el vestíbulo de la Cineteca Carlos Monsiváis, el espacio cuenta con 19.50 metros cuadrados área de barra-mostrador, 21.31 m2 en 2 bodegas, el cual se identifica en el siguiente croquis:



Bodegas	3.84 m2
	17.55 m2
Área de atención	19.50 m2
Total	**40.86 m2**

Así, mismo se adjuntará un dictamen a la entrega del espacio, para constatar su estado y condiciones, para el buen funcionamiento.

PRIMERA BIS. - "LAS PARTES" se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de la cosa materia de arrendamiento y la otra a pagar por ésta un precio cierto en dinero, de conformidad con lo previsto en el artículo 2272 del Código Civil para el Estado de Baja California.

I. **"LAS PARTES"** acuerdan sujetarse a las obligaciones siguientes:

1. **Excluyente de responsabilidad.**
   Que **"EL ARRENDADOR"** 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 cualquiera otra causa; así como con prestadores de servicios que **"EL ARRENDATARIO"** contrate para el desarrollo del objeto del presente contrato; ni de terceros por cualquier otra naturaleza.

SEGUNDA. - VIGENCIA.
El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia del 02 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2027.

Si al término de la vigencia del contrato, **"EL ARRENDATARIO"** deseare continuar con el arrendamiento, deberá de notificarlo a **"EL ARRENDADOR"** por escrito por lo menos con seis meses de anticipación a la fecha de terminación de la vigencia del presente contrato.

"EL ARRENDADOR" podrá aceptar o negar la prórroga del contrato que se solicite, haciéndole saber la decisión por escrito a **"EL ARRENDATARIO".**

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

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

Si vencida la vigencia del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** continuare en el uso del local y de los espacios materia del arrendamiento, en contra de la voluntad de **"EL ARRENDADOR",** las partes convienen desde ahora que **"EL ARRENDATARIO"** pagará a **"EL ARRENDADOR",** desde el día siguiente a la terminación del contrato hasta la total desocupación y entrega del local y de 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 **"EL ARRENDADOR"** 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 **"EL ARRENDATARIO"** responderá de los daños y perjuicios que pueda ocasionar a **"EL ARRENDADOR"** por su incumplimiento de entregar la posesión de los espacios materia del presente arrendamiento.

Para tal efecto, en este acto **"EL ARRENDATARIO"** 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.

[redacted]

En el supuesto de que **"EL ARRENDATARIO"** deseare dar por terminado anticipadamente el presente contrato, deberá dar aviso por escrito a **"EL ARRENDADOR"** por lo menos con seis meses (6 meses) de anticipación. En tal caso, **"EL ARRENDATARIO"** conviene desde ahora y se obliga a cubrir a **"EL ARRENDADOR",** 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, **"EL ARRENDATARIO"** 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, **"EL ARRENDATARIO"** estará facultado para solicitar por escrito a **"EL ARRENDADOR"** la terminación anticipada del presente contrato, sin necesidad de pagar los tres meses (3 meses) adicionales de arrendamiento, referido en el párrafo anterior.

TERCERA. - PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.
"EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de pago mensual del arrendamiento la cantidad de $46,247.00 M.N. (cuarenta y seis mil doscientos cuarenta y siete pesos 00/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), el día 01 de cada mes a partir del 01 día del mes de abril de 2024.

"EL ARRENDATARIO" deberá efectuar los pagos a **"EL ARRENDADOR"**, en mediante trasferencia electrónica.

En el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** 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 **"EL ARRENDADOR"** de rescindir el presente contrato derivado de dicho incumplimiento.

CUARTA. - HORARIOS DE SERVICIO.

1. **"EL ARRENDATARIO"** deberá prestar los servicios al público en general y empleados de **"EL ARRENDADOR"**, así como permitir el libre acceso, consumo de alimentos y bebidas de la siguiente manera:

a) En "Cafetería CECUT" de lunes a domingo en un horario de 10:00 horas a las 21:00 horas.

b) En "Dulcería San Simón" en horario dividido:

- De las 9:00 a las 16:00 horas de lunes a viernes, con servicio dirigido a los empleados del CECUT y a menores visitantes de los diferentes niveles educativos principalmente primaria y secundaria por lo que deberá ser menú accesible económicamente al público escolar.

- De las 16:00 a las 22:00 de martes a domingos, con servicio dirigido al público en general.

2. La autorización de horarios extraordinarios deberá solicitarse por escrito a la Subdirección de Administración de **"EL ARRENDADOR"**, 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.

3. **"EL ARRENDADOR"** se reserva el derecho de realizar actividades privadas en las instalaciones arrendadas, en horario ordinario y extraordinario, en común acuerdo con **"EL ARRENDATARIO"**.

QUINTA. - MENÚ.
Deberá apegarse al "menú base" de los productos a comercializar de cada uno de los espacios arrendados, con sus respectivos costos en los términos de los Anexos 1 y 2; los precios y variedad en el menú de alimentos y bebidas podrán modificarse previa notificación y aprobación por parte de **"EL ARRENDADOR"**.

SEXTA. - RESTRICCIONES QUE TENDRÁ LA OPERACIÓN DE LA "CAFETERÍA CECUT" Y "DULCERÍA SAN SIMÓN 62"

- Evitar la emisión de ruidos y olores, que derivados de su actividad cotidiana, contaminen el ambiente de la Sala de Espectáculos, la Sala de Cine Carlos Monsiváis y de la Institución.
- 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).

SÉPTIMA. - OPERACIÓN.
"EL ARRENDATARIO" durante la operación se compromete a:

1. Utilizar alimentos e ingredientes de alta calidad y en perfecto estado de conservación para la preparación de alimentos y bebidas.
2. Presentación de los productos de acuerdo con el concepto del establecimiento.
3. Proporcionar un trato amable y cortés hacia la clientela, atendiéndola con rapidez y eficacia.
4. Mantener estricta limpieza de los espacios, mobiliarios, cristalería, loza y uniformes del personal.
5. Ejecutar el programa en materia de desinfección y control de plagas, conforme a la Norma Oficial Mexicana correspondiente, en los términos de lo dispuesto en la **Cláusula Vigésima Tercera** del presente contrato.
6. Decorar en armonía con la categoría del **"EL ARRENDADOR"** 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.

OCTAVA. - CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POR TUBERÍA.
"EL ARRENDADOR" proporcionará a **"EL ARRENDATARIO"** los servicios de agua por tubería y electricidad necesarios para la operación de los espacios en arrendamiento.

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

NOVENA. - LÍNEA TELEFÓNICA.
"EL ARRENDATARIO" deberá contratar y cubrir los costos de instalación y consumo de una línea telefónica.

DÉCIMA. - MOBILIARIO Y EQUIPO
"EL ARRENDATARIO" se obliga a suministrar los muebles fijos, menaje, accesorios, mobiliario y todos los elementos que requiera para el correcto desempeño de sus funciones, 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 **"EL ARRENDADOR".** Asimismo, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a mantener en perfectas condiciones los equipos y mobiliario instalado.

Las partes convienen en que todo mueble, accesorio y equipo que instale **"EL ARRENDATARIO"** será de su propiedad en todo momento, obligándose a retirar todo lo instalado a más tardar a los 7

días naturales posteriores al término del presente contrato, entregando las instalaciones a **"EL ARRENDADOR"** en las mismas condiciones como le fueron entregadas.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a inventariar todos y cada uno de los artículos que compongan el total de su mobiliario y a remitir una copia a la Gerencia de Recursos Materiales de **"EL ARRENDADOR"** 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. **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a informar por escrito de cualquier ingreso o retiro de mobiliario y equipo a las instalaciones de **"EL ARRENDADOR"**, debiendo asentarse en el inventario trimestral cualquier modificación realizada. (recursos materiales)

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

DÉCIMA SEGUNDA. ALTERACIÓN EN INSTALACIONES.
"EL ARRENDATARIO" no podrá variar la estructura de los espacios materia del arrendamiento, solo podrá realizar las mejoras útiles, necesarias o de ornato, bajo permiso previo de **"EL ARRENDADOR"**, 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 **"EL ARRENDATARIO"** y en beneficio de **"EL ARRENDADOR"**.

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

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

DÉCIMA QUINTA. - CESIÓN DE DERECHOS.
"EL ARRENDATARIO" no podrá subarrendar los espacios objeto del presente instrumento ni ceder sus derechos a terceras personas.

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

Para tal efecto, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a obtener y mantener durante la vigencia del presente contrato los seguros necesarios para proteger el local y los espacios dados 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 **"EL ARRENDADOR"**, 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 **"EL ARRENDATARIO"** 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 **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cubrir la totalidad de los daños y perjuicios sufridos.

DÉCIMA SÉPTIMA. - REPARACIONES.
"EL 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 **"EL ARRENDADOR".**

DÉCIMA OCTAVA. - PAGO DE PERMISOS.
Ambas partes acuerdan que los pagos que se efectúen por renovación de permisos referentes al giro de **"EL ARRENDATARIO",** serán a su cargo.

DÉCIMA NOVENA. - RECOLECCIÓN DE BASURA.
Los gastos por recolección de basura correrán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO",** para lo cual deberá contratar con una compañía externa el servicio, contrato que deberá mostrar a la firma del contrato. **"EL ARRENDADOR"** 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. - CAUSAS DE RESCISIÓN DE CONTRATO
Será causal suficiente para que **"EL ARRENDADOR"** promueva la rescisión del presente contrato, que **"EL ARRENDATARIO"** incurra en cualquiera de los siguientes casos:

1.- Que **"EL ARRENDATARIO"** dejare de pagar dos meses el importe por concepto de arrendamiento estipulado en la cláusula tercera del presente contrato.

2.- Que el **"EL 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 **"EL ARRENDADOR"**;

VIGESIMA PRIMERA. - REGLAMENTOS.
"EL ARRENDATARIO" 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 SEGUNDA. - VIGILANCIA.
"EL ARRENDADOR" 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 **"EL ARRENDATARIO"** resguarde y proteja sus pertenencias. Misma que será sin responsabilidad para el primero.

VIGÉSIMA TERCERA. - EVALUACIÓN DEL SERVICIO.
"EL ARRENDADOR" podrá asignar a un asesor externo para evaluar limpieza y calidad en los alimentos y el servicio que preste el **"EL ARRENDATARIO".**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a corregir y hacer cumplir inmediatamente las observaciones producto de la revisión externa, en caso de no acatar dichas observaciones, y según sea su gravedad, **"EL ARRENDADOR"** podrá optar por suspender en cualquier momento el servicio hasta que sean corregidas las anomalías, sin que ello signifique la exención de las obligaciones contenidas en las cláusulas del presente contrato, o bien demandar la rescisión del presente contrato.

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

VIGÉSIMA CUARTA. - SUMINISTRO DE AGUA.
"EL ARRENDADOR" 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 **"EL ARRENDATARIO",** con la supervisión de personal de la Gerencia de Servicios Generales del CECUT.

VIGESIMA QUINTA. - MANTENIMIENTO.
"EL ARRENDADOR" proporcionará el mantenimiento preventivo y correctivo a los espacios local arrendado, incluido sistema eléctrico, hidráulico, sanitario e iluminación, además del mantenimiento correctivo y preventivo de las unidades de aire acondicionado, comprometiéndose a mantenerlo en perfectas condiciones durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato. Por lo anterior **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a dar las facilidades necesarias en caso de que así se requiera, de común de acuerdo.

VIGESIMA SEXTA. - BUZÓN DE QUEJAS Y SUGERENCIAS.
Las partes acuerdan en que se instale un buzón de sugerencias y comentarios por cuenta de **"EL ARRENDADOR",** buzón que será utilizado por los usuarios del local y los espacios en arrendamiento. **"EL ARRENDADOR"** 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 **"EL ARRENDATARIO"** para su atención inmediata, informando a **"EL ARRENDADOR"**

por escrito su cumplimiento

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

VIGESIMA OCTAVA. - EXCLUYENTE DE RESPONSABILIDAD.
Ambas partes están de acuerdo que **"EL ARRENDADOR"** 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 **"EL ARRENDATARIO"** contrate para el desarrollo del objeto del presente contrato; ni de terceros por cualquier otra naturaleza.

VIGÉSIMA 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.

TRIGESIMA. 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 PRIMERA. – 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 02 de enero de 2024.

"EL ARRENDADOR"
Compañía Operadora del Centro Cultural y Turístico de Tijuana, S.A. de C.V.

Dra. Galia Vianka Robles Santana
Apoderado Legal

"EL ARRENDATARIO"

[redacted]

C. Ivan Emilio Molina Aguilar

TESTIGOS

C.P. Ivette Gisela Vásquez González
Subdirectora de Administración

Lic. Claribel Bernal Cruz
Subdirectora de Educación y Gestión