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 **DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA**, DIRECTORA GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **"EL CENTRO"**, Y POR OTRA PARTE **CORPORATIVO BROTHERS CAFÉ, S.DE R.L. DE C.V.**, REPRESENTADO POR EL **C. CARLO JOSUE GALLEGOS INIGUEZ,** 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:

DECLARACIONES

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, pasada ante la fe pública 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 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 un área de 3 metros por 3 metros en el espacio denominado la **Explanada de "EL CENTRO"** para la venta de café cold brew y smothies en el evento **"XXXIX Feria del libro Tijuana 2024"** del 17 al 26 de mayo de 2024, en lo subsecuente se identificará como **"EL STAND".**

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

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

a. Es una persona moral, constituida conforme a las leyes mexicanas, como consta en Póliza Numero 14563/2019, pasada ante la fe pública del licenciado Rafael Angulo Cebreros, titular de la Correduría Publica Número dieciocho, habilitado en la Plaza de Baja California, de fecha dieciséis de abril de 2019.

b. El **C. Carlo Josué Gallegos Iñiguez,** en su calidad de Administrador, acredita su representación, como consta en como consta en Póliza Numero 14563/2019, pasada ante la fe pública del licenciado Rafael Angulo Cebreros, titular de la Correduría Publica Número dieciocho, habilitado en la Plaza de Baja California, de fecha dieciséis de abril de 2019.

c. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes (RFC): [redacted]

d. Es de su interés celebrar el presente instrumento para arrendar un área de **3 metros por 3 metros** en el espacio denominado la **Explanada de "EL CENTRO"** la venta de café cold brew y smothies en el evento **"XXXIX Feria del libro Tijuana 2024"**, que se realizará del 17 al 26 de mayo de 2024, mismo que en lo subsecuente se identificará como **"EL STAND"**.

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

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"** un área de **3 metros por 3 metros** en el espacio denominado la **Explanada de "EL CENTRO"** para la venta de café cold brew y smothies en el evento **"XXXIX Feria del libro Tijuana 2024",** en lo subsecuente se identificará como **"EL STAND"**, como sigue:

FECHA DE LA ACTIVIDAD	MONTAJE	HORARIO DE LA ACTIVIDAD
Del 17 al 26 de mayo del 2024 para el ***"XXXIX Feria del libro Tijuana 2024"***	**HORARIO: 18:00 HORAS DEL DÍA ANTERIOR AL EVENTO**	**DE LAS 09:00 A LAS 21:00 HORAS**

SEGUNDA. DE LAS OBLIGACIONES. -
"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.

"EL CENTRO", se obliga a:

I. Brindar **"EL STAND"** con sus instalaciones y en estado de servir para el uso convenido;
II. No estorbar, ni embarazar 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. Suministrar a **"EL ARRENDATARIO"** el servicio de iluminación y toma eléctrica de 110V.

"EL ARRENDATARIO", está obligado a:

I. Satisfacer el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos;
II. Responder de los perjuicios de **"EL STAND"** arrendado o las demás instalaciones de **"EL CENTRO"** sufra por su culpa o negligencia, o de sus dependientes, empleados o público de los eventos realizados 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 **"EL STAND"** arrendado durante el desarrollo del evento convenido; además se obliga a asegurar los accesos del espacio arrendado al concluir los horarios de atención al público;
V. A cubrir por separado el importe que por concepto de servicio de estacionamiento de **"EL CENTRO"** llegará a consumir;
VI. A respetar los dispuesto en el plano de distribución de los espacios arrendados y apegarse estrictamente al reglamento de stands;
VII. Se obliga a responder frente a terceros y público de cualquier incidente o percance que se origine 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, liberando de cualquier responsabilidad a **"EL CENTRO"** ante terceros o autoridades gubernamentales;

VIII. Deberá contar con los 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.

IX. Retirar sus mercancías y/o bienes del espacio una vez concluido el evento.

X. Se obliga a cumplir con los protocolos de salud exigidos por **"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 total de **$25,000.00 M.N. (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, mismo que será pagado en dos exhibiciones de la siguiente manera:

1.- El primer pago se realizará por la cantidad de **$12,500.00 M.N. (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, con plazo a pagar a más tardar de quince días anteriores al inicio de las actividades.

2.- El segundo pago se realizará por la cantidad de **$12,500.00 M.N. (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, con plazo a pagar a más tardar de diez días anteriores al inicio de las actividades.

CUARTA. FORMA Y LUGAR DE PAGO. -
"LAS PARTES" convienen que el pago de la renta se realizará en el domicilio ubicado en **Av. Paseo de los Héroes 9350, Zona Urbana Río Tijuana, C.P. 22010, en la ciudad de Tijuana, Baja California, o vía transferencia bancaria, con los siguientes datos como referencia:**

Banco: [redacted]
Beneficiario: [redacted]
Sucursal: [redacted]
Cuenta: [redacted]
Clabe interbancaria: [redacted]
Referencia: [redacted]

QUINTA. VIGENCIA. -
"LAS PARTES" acuerdan que la vigencia del presente contrato será **del 17 al 26 de mayo de 2024,** y especificamente para el evento *"XXXIX Feria del libro Tijuana 2024"*; por lo que, al vencimiento de este, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar material y jurídicamente **"EL STAND".**

SEXTA. PENA CONVENCIONAL. -
"LAS PARTES" acuerdan que en caso de cancelación por causas imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, éste se obliga y compromete a pagar a **"EL CENTRO"** el **50% (cincuenta por ciento)** del costo total del arrendamiento objeto del presente contrato.

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.

SEXTA BIS. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO. -
"EL ARRENDATARIO" deberá entregar a favor de **"EL CENTRO"** un depósito en efectivo por la cantidad de **$1,000.00 M.N. (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, en la oficina de caja general de **"EL CENTRO"**, como garantía a la firma del presente instrumento, cantidad que de no requerirse será devuelta una vez que **"EL CENTRO"** emita el visto bueno conforme al reporte realizado por la **Gerencia de Difusión y Comercialización**.

SÉPTIMA. TIEMPO EXTRAORDINARIO. -
Si por cualquier circunstancia el personal a cargo del **"EL STAND"** objeto de este contrato tuviera que permanecer más del tiempo del estipulado, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a pagar las horas extras a **"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 de **"EL STAND"** 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 **"EL STAND"** materia del arrendamiento y del buen estado que guardan.

"EL ARRENDATARIO" no podrá modificar, alterar y/o transformar **"EL STAND"** arrendado; en caso de incumplimiento responderá de los daños ocasionados a **"EL STAND"** 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.
- Colocar plantas de ornato tales como palmeras o bien inflables.
- Obstruir las entradas a los espacios de uso público.

OCTAVA BIS. "EL ARRENDATARIO" está de acuerdo en que, durante la celebración del evento, esta estrictamente prohibido realizar venta de producto(s) defectuoso(s), roto(s), en mal estado, material usado, ni clon o pirata, de hacerlo **"EL ARRENDATARIO"**, deberá cubrir las multas impuestas de acuerdo con las leyes

vigentes y será motivo de cancelación automática del presente contrato, además que tendrá que retirarse inmediatamente de **"EL STAND"**, sin responsabilidad para **"EL CENTRO".**

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

DÉCIMA. DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN. -
"EL CENTRO" será el único responsable de autorizar a los diferentes medios de comunicación que lo soliciten, el acceso al evento 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 **"EL STAND"**, corresponderá a **"EL CENTRO"** 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 después de recibida la solicitud por escrito por parte de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA SEGUNDA. - COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS. -
"EL ARRENDATARIO" podrá llevar a cabo la promoción de su *plan de estudio y herramientas de comprensión lectora*, dentro de **"EL STAND"** arrendado al **"EL CENTRO"** durante la realización de la actividad.

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 **"EL STAND"** 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 el desarrollo de la actividad, en el caso de que aplique.

DÉCIMA CUARTA. 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 de **"EL STAND"** por lo que no será necesario solicitarlo de manera formal o escrita, sin la necesidad de intervención jurídica.

DÉCIMA QUINTA. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL. -
No se establece relación laboral alguna, al no crearse condiciones de subordinación como lo establecen 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.

[redacted]

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, urgencia o necesidad; por lo que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a la entrega inmediata de **"EL STAND"** 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 **"EL STAND".**
- **II.** Por usarse **"EL STAND"** en contravención a lo dispuesto en el presente contrato.
- **III.** Por el subarrendar, ceder o autorizar a terceros el uso de **"EL STAND"** 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 un servicio de cualquier índole con el personal técnico y operativo de "**EL CENTRO".**

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.

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 FEBRERO DEL 2024.

"EL CENTRO"	"EL ARRENDATARIO"
DRA. GALIA VIANKA ROBLES SANTANA **DIRECTORA GENERAL**	**C. CA[redacted]INIGUEZ**

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

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 **CORPORATIVO BROTHERS CAFÉ, S. DE R.L. DE C.V.**