

CONTRATO DE CESIÓN PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES que celebran: por una parte, Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V., en adelante API, representada por el Licenciado Alfonso Gil Díaz, en su carácter de Director General y por la otra Laura Ofelia Ramírez Espinosa de los Monteros, en lo sucesivo el OPERADOR, al tenor de las siguientes cláusulas y

DECLARACIONES

I. Las partes declaran que:

I.I. Definiciones. Han convenido en que las definiciones contenidas en el artículo 2o. de la Ley de Puertos se apliquen a este documento, salvo que en el mismo se les asigne una connotación distinta; en que los términos que a continuación se definen tengan el significado que aquí se les atribuye; y en que los mismos se utilicen en plural cuando se haga referencia conjunta a los conceptos o personas de que se trate, sin que por ello se modifique su significado:

API: Administración Portuaria Integral de Mazatlán S.A. de C.V.

ÁREA CEDIDA: La superficie dentro de la Terminal Marítima de pasajeros de cruceros de 17.75 m² y que será utilizada como local comercial, para proporcionar, exclusivamente el servicio de venta de artesanías a los pasajeros y tripulantes que arriban a la Terminal y solamente podrá cambiar de giro de venta previa autorización de la API.

CONCESIÓN. El título de concesión otorgado por el Gobierno Federal a través de la SECRETARIA, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 1994.

ADJUDICACIÓN: Toda vez que es un área menor, se adjudica directamente de conformidad con lo señalado en el Art. 20 último párrafo, de la Ley de Puertos.

CONTRAPRESTACIÓN: La cantidad de dinero que el OPERADOR pagará a API por el derecho uso y aprovechamiento del ÁREA CEDIDA, en la forma y términos que se establecen en este contrato.

FIANZA: El instrumento de garantía de cumplimiento de este contrato, que deberá otorgar el OPERADOR y en el cual se designará beneficiaria a API, consistente en una póliza de fianza otorgada por una institución autorizada, por un monto equivalente a una anualidad señalada en la cláusula decimotercera, como CONTRAPRESTACIÓN mensual y que se otorgue en la forma y términos previstos en este contrato.

IVA: El impuesto al valor agregado.

TERMINAL: La Terminal Marítima de pasajeros de cruceros del puerto, bajo operación de la API.

OPERADOR: El usuario que ocupa el área del local comercial objeto del contrato.

SERVICIO: Venta de artesanías.

SECRETARIA: La Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

TIIP: Tasa de interés interbancaria promedio: Es el promedio de las tasas de rendimiento bruto de las operaciones interbancarias que se publique en el Diario Oficial de la Federación o en los periódicos de mayor circulación, o aquella que en su caso la sustituya.

Amor



II. API declara que:

2.1 Personalidad. Es una sociedad anónima de capital variable cuyo objeto es la Administración Portuaria Integral de Mazatlán, lo cual acredita con la copia de la escritura pública 31,158, del 22 de julio de 1994, pasada ante la fe del notario No.153 Lic. Jorge Antonio Sánchez Cordero de la ciudad de México, Distrito Federal cuyo primer testimonio se inscribió en la Sección del Registro Público de la Propiedad de Mazatlán, Sinaloa, bajo el Núm. 177 volumen CXIII del libro No.3.

2.2 Concesión. El Gobierno Federal por conducto de la SECRETARIA, le otorgó la CONCESIÓN para la administración integral del PUERTO, y que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 1994, en adelante la CONCESIÓN.

Dentro de la Terminal marítima de pasajeros de cruceros que fue concesionada a API para su administración integral se encuentra el ÁREA CEDIDA.

2.3 Legislación aplicable. Para el cumplimiento del objeto de la CONCESIÓN, está sujeta a la Ley de Puertos y a su reglamento, al PROGRAMA MAESTRO y a las REGLAS DE OPERACIÓN.

2.4 Responsabilidad solidaria del OPERADOR. En la condición vigésimo séptima de la referida concesión se señala que en los contratos de cesión parcial de derechos que celebre API se establecerá que los OPERADORES, por el hecho de suscribir el contrato de cesión parcial de derechos, serán responsables solidariamente ante el Gobierno Federal del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y de las consignadas en el título de concesión que se relacionen con aquéllas.

2.5 Representación. Su representante cuenta con facultades para actos de administración, como lo acredita con escritura pública No.6, 577 Volumen XXV, del 28 de diciembre de 1994, pasada ante la fe del Notario No. 102 Lic. Raúl Ignacio Carreón Cornejo de Mazatlán, Sinaloa, e inscrita en el Registro Público el 24 de enero de 1995 y Registro de Comercio bajo No. 199 el 26 de enero de 1995, la cual le otorgó facultades para actos de administración que no le han sido revocadas ni modificadas en manera alguna. Este documento se adjunta al anexo uno del presente contrato..

2.6 Domicilio. Su domicilio para efectos del presente contrato se ubica en el Interior del Recinto Fiscal, Mazatlán, Sinaloa, C.P.82000.

2.7 Seguros. API declara que las instalaciones de la Terminal de marítima de pasajeros de cruceros se encuentran debidamente aseguradas con Póliza de ING Comercial América, por lo que el OPERADOR queda exento de esta obligación.

III. El OPERADOR declara que:

3.1 Personalidad. Es Mexicano y lo acredita mediante Acta de Nacimiento No. [REDACTED] del [REDACTED] y su Registro Federal de Contribuyentes No. [REDACTED].

3.2 Conocimiento de la información documental. Tiene pleno conocimiento del alcance y términos de la CONCESIÓN otorgada por el Gobierno Federal a API y del contenido de los anexos del título de la misma, así como del PROGRAMA MAESTRO y el programa operativo.



3.3 Capacidad. El OPERADOR declara que cuenta con la capacidad administrativa, técnica, operativa y financiera necesaria para el adecuado uso del ÁREA CEDIDA para proporcionar el SERVICIO.

3.4 Domicilio. Su domicilio para efectos del presente contrato se encuentra ubicado en, [REDACTED] de la Ciudad de [REDACTED] Tel [REDACTED]

CLÁUSULAS

I. De la Cesión

PRIMERA. Cesión de derechos y obligaciones. API autoriza al OPERADOR el AREA CEDIDA, para proporcionar, exclusivamente el servicio de venta de artesanías, especialmente a los pasajeros y tripulantes que arriban a la Terminal y solamente podrá cambiar de giro de venta previa autorización de la API.

En consecuencia el OPERADOR podrá en una superficie de 17.75 m2.

- 1 Usar y aprovechar el ÁREA CEDIDA de manera exclusiva y prestar dentro de la misma el SERVICIO.

SEGUNDA. Aceptación de la cesión. El OPERADOR acepta en los términos y condiciones establecidos en este contrato, la cesión que se hace a su favor y asume como propias, en lo que le sean aplicables, las obligaciones establecidas en la CONCESIÓN, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Puertos.

Asimismo, acepta que será responsable solidariamente con API ante el Gobierno Federal, del cumplimiento de las obligaciones consignadas en la CONCESIÓN, que se relacionen con el presente contrato.

TERCERA. Modalidades. La Cesión derivada del presente contrato no genera derechos reales en favor del OPERADOR ni acción posesoria alguna sobre los bienes objeto del mismo.

Conforme lo estipula el artículo 30 de la Ley de Puertos, el OPERADOR no podrá ceder total ni parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este contrato, excepto cuando API lo autorice expresamente y por escrito, ni otorgará mandatos que impliquen el ejercicio de estos derechos y obligaciones por terceras personas.

Los derechos derivados del presente contrato no se otorgan en exclusividad, por lo que API podrá en el PUERTO y en la Terminal marítima de pasajeros de cruceros, en todo momento, celebrar contratos similares, cuando así lo estime conveniente, a fin de establecer una libre y sana competencia.

CUARTA. Restricciones de uso. Las partes convienen en que el OPERADOR ejercerá los derechos que le confiere este contrato, con sujeción a las siguientes restricciones:

1. El ÁREA CEDIDA únicamente podrá destinarse a los fines previstos en el presente instrumento.
 - 1.1. El OPERADOR tendrá el derecho exclusivo de usar, aprovechar y explotar el ÁREA CEDIDA, sin más limitaciones que las establecidas en las disposiciones legales correspondientes y en este contrato.

Cualquier infracción a esta cláusula por parte del OPERADOR será suficiente para que se rescinda el presente contrato.

II. De la Operación

QUINTA. Para el uso y operación del ÁREA CEDIDA en la cláusula primera, el OPERADOR cumplirá con todas las disposiciones legales y administrativas que rijan en el recinto portuario de Mazatlán.

EI OPERADOR se obliga a obtener previa autorización de API para la rotulación del ÁREA CEDIDA y a no invadir áreas distintas a la asignada, en especial las de uso común, las cuales únicamente aprovechara al igual que los demás usuarios en los términos de las reglas de operación del puerto.

La **API** podrá retirar los objetos que obstruyan dichas áreas, con cargo al OPERADOR de los gastos que origine dicho retiro y, en su caso, el depósito y almacenamiento correspondiente.

Por lo anterior, queda estrictamente prohibido al OPERADOR colocar trípticos, mercancías y anuncios colgantes en los pasillos o zonas aledañas al ÁREA CEDIDA.

SEXTA. Conservación y mantenimiento. El OPERADOR responderá ante API por la conservación, reparación y mantenimiento del ÁREA CEDIDA y obras que ejecutare durante la vigencia del contrato.

Los trabajos que requiera el ÁREA CEDIDA serán realizados por cuenta y costo del OPERADOR.

SÉPTIMA. Preservación del ambiente. En la ejecución de cualesquiera actos relacionados con este contrato, el OPERADOR deberá cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas, así como con los tratados internacionales celebrados y ratificados por México, en materia de equilibrio ecológico y protección del ambiente.

El OPERADOR asume las responsabilidades derivadas de los daños que, en materia de ecología y de protección del ambiente, se causen con motivo o a consecuencia de la operación del ÁREA CEDIDA y/o de la prestación del SERVICIO, a partir de la entrada en vigor del presente contrato, sin perjuicio de aquellos, que en su caso, se hubieran ocasionado con anterioridad a su celebración con motivo de actividades realizadas por el OPERADOR.

Asimismo, deberá observar las reglas que emita API y las autoridades municipales y federales en materia de prevención de derrames, recolección de basura, desechos, aguas residuales y cualesquier otra que provoque daños ecológicos al medio ambiente.

OCTAVA. Medidas de Seguridad. El OPERADOR deberá adoptar las medidas conducentes a garantizar la seguridad de las instalaciones portuarias, de las personas y los bienes, para lo cual, entre otros, se encargará de:

- I. Cuidar que la prestación del SERVICIO y los trabajos y actividades del ÁREA CEDIDA se realicen de manera que no se obstruyan las áreas transitables, ni se afecte la adecuada operación de la Terminal Marítima de pasajero de cruceros.

- III. Instalar en lugares de fácil acceso del ÁREA CEDIDA, equipos y sistemas contra



incendios, vigilar su buen funcionamiento y su disponibilidad para uso inmediato y capacitar a las personas que deban operarlos.

- IV. Contar con un programa para casos de siniestro o emergencias en el ÁREA CEDIDA, que se sujetará al programa de protección civil de las REGLAS DE OPERACIÓN.
- V. Tomar las medidas necesarias para evitar la presencia de personas ajenas a la operación dentro del ÁREA CEDIDA.

NOVENA. Calidad de la operación. Las actividades que se realicen en el ÁREA CEDIDA se sujetarán a las REGLAS DE OPERACIÓN. El OPERADOR coadyuvará con API al logro de los objetivos relativos a la eficiencia y productividad previstos en el PROGRAMA MAESTRO y Operativo Anual de API, así como en las REGLAS DE OPERACIÓN.

En consecuencia, será responsable de que el ÁREA CEDIDA tenga suficiente capacidad instalada, de que se establezcan condiciones apropiadas de operación y de que se cuente con el equipamiento que garantice la máxima seguridad y eficiencia.

Queda estrictamente prohibido al OPERADOR invadir cualquier área ajena a la señalada en la cláusula primera, en especial las de uso común, las cuales únicamente aprovechará al igual que los demás operadores, en los términos de las REGLAS DE OPERACIÓN del puerto de Mazatlán. API podrá retirar de inmediato los objetos que obstruyan estas áreas, con cargo al OPERADOR de los gastos que originen el desalojo, y en su caso, el depósito y almacenamiento.

III. Del Servicio

DÉCIMA. Prestación del SERVICIO. El SERVICIO será prestado por el OPERADOR con su personal y equipo propio y se prestará a todos los usuarios y pasajeros de la Terminal marítima de pasajeros de cruceros.

IV. De las responsabilidades.

DECIMOPRIMERA. Responsabilidad del OPERADOR. El OPERADOR responderá de los daños con motivo del mantenimiento, uso, aprovechamiento, operación y explotación del ÁREA CEDIDA, y de la prestación del SERVICIO, que se causen a las personas, a sus bienes o a los bienes del dominio público de la federación o a los que, en su momento, deban pasar al mismo.

DECIMOSEGUNDA. Responsabilidades recíprocas. En general, el OPERADOR se compromete a sacar a API en paz y a salvo de cualquier responsabilidad imputable a la primera o que pretendan fincarse a la segunda. API asume idéntica obligación frente al OPERADOR para casos inversos.

V. De las obligaciones económicas.

DECIMOTERCERA. CONTRAPRESTACIÓN. La OPERADORA pagará a API por el uso del ÁREA CEDIDA a su cargo la cantidad de \$ 2,070.26 más IVA mensuales por anticipado dentro de los primeros 5 días del mes que corresponda. Esta contraprestación se actualizará anualmente a partir del 31 de diciembre de 2005, de conformidad con el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

La contraprestación señalada en párrafo anterior incluye la cuota correspondiente por servicios comunes.

El OPERADOR tendrá derecho al "descuento por temporada baja" siempre y cuando sus mensualidades se hayan cubierto puntualmente durante los primeros 6 meses del año 2005, y no haya ocupado áreas más allá del local otorgado.

En caso de que el OPERADOR no cubra puntualmente cualesquier pago de la CONTRAPRESTACIÓN, se causarán intereses moratorios a razón de (1.5) veces la TIIP, desde la fecha del incumplimiento y hasta el pago de la totalidad de la deuda.

De conformidad con lo señalado en el numeral VII de la Regulación Tarifaria -Diario Oficial de la Federación 22 de diciembre de 1999- al Título de Concesión de la API, ésta podrá solicitar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o perito valuador independiente registrado en esa Comisión, que determine el valor con base en el cual se fijará la contraprestación anual por el uso del área cedida.

DECIMOCUARTA. Lugar y forma de pago. Tanto la contraprestación como cualesquier otros pagos deberán realizarse por parte del OPERADOR en la oficina de la API, la cual se ubica en interior del recinto fiscal S/n, entre las avenidas Miguel Alemán y Emilio Barragán, de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa y contra la entrega de la factura correspondiente.

DECIMOQUINTA. Verificación. El OPERADOR se obliga a dar las máximas facilidades a los representantes de API para que en todo tiempo puedan verificar la información y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, así como a adoptar las medidas que ésta le indique.

DECIMOSEXTA. Funciones de Autoridad. El OPERADOR se obliga a dar a las autoridades en general que deben actuar para el control y vigilancia de la operación de la instalación, las máximas facilidades para el ejercicio de sus funciones.

DECIMOSEPTIMA. De la entrega del ÁREA CEDIDA.- API se obliga a entregar al OPERADOR el ÁREA CEDIDA, en la fecha de firma de este contrato, a cuyo efecto se levantara una acta circunstanciada con firmas del OPERADOR y de API.

VI. De las sanciones y garantías

DECIMOCTAVA. Penas convencionales. En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la OPERADORA en este contrato, o en el evento de incumplimiento de las mismas, e independientemente de lo establecido en la cláusula vigésimo séptima del presente contrato, el OPERADOR pagará a API, a título de pena convencional, la cantidad resultante de multiplicar la contraprestación mensual a que se refiere la cláusula decimosexta, en la fecha en que se cometa la infracción, por el número de veces que a continuación se indica:

- I. Por dar al AREA CEDIDA un uso distinto del señalado en el presente contrato, dos veces;
- II. Por haber presentado o presentar información o documentos falsos durante la vigencia



del presente contrato, y sin perjuicio de las acciones de carácter penal que procedan, dos veces;

- III. Por ceder total o parcialmente los derechos derivados de este contrato, o ejecutar actos que conlleven la transmisión del control del AREA CEDIDA en favor de terceras personas, sea en forma directa, indirecta o incidental, sin que para ello se cuente con la aprobación previa de API, tres veces;
- IV. Por modificar o alterar substancialmente la naturaleza o condiciones del AREA CEDIDA o del SERVICIO a su cargo, sin consentimiento previo y escrito de API, tres veces;
- V. Por no entregar la póliza de fianza a que se refiere la cláusula vigésimo cuarta, una vez por cada mes o fracción de incumplimiento;
- VI. Por incumplir cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, en el PROGRAMA MAESTRO, en las REGLAS DE OPERACIÓN o en las leyes y reglamentos aplicables, si ello produce daños o perjuicios a API y no se ha señalado una pena especial, una vez por cada ocasión, en el entendido de que, si los actos aludidos son continuos, el importe de la pena se multiplicará por el número de veces en que los mismos se produzcan;
- VII. Por abstenerse de entregar oportunamente a API los bienes que debe transferir al vencimiento o rescisión del presente contrato, dos veces por cada mes de mora.
- VIII. Reincidir en la aplicación de tarifas superiores a las autorizadas, una vez.
- X. No conservar y mantener debidamente los bienes concesionados, dos veces

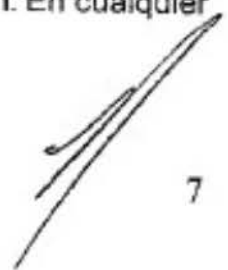
Si por cualquier circunstancia dejare de fijarse oficialmente el salario mínimo, se tomará en cuenta, para los efectos de este contrato, el indicador que la sustituya o, a falta de éste, el último salario mínimo que hubiera sido determinado como tal, pero actualizado conforme al índice de precios al consumidor publicado el mes inmediato anterior a aquél en que deba efectuarse el pago, o de acuerdo con el indicador que sustituya a dicho índice.

DECIMONOVENA. Procedimiento para el pago de las penas convencionales. Al producirse alguno de los hechos o actos indicados en la cláusula anterior, API requerirá al OPERADOR, por escrito, que remedie la anomalía en el plazo perentorio que le señale, el cual no podrá ser inferior a 48 horas y se fijará de conformidad con la gravedad de la falta y de acuerdo con el tiempo que razonablemente sea indispensable para subsanarla.

Si transcurriere el plazo fijado en los términos del primer párrafo de esta cláusula sin que el OPERADOR satisfaga el requerimiento, API le exigirá, también por escrito, el pago de la pena que corresponda, el cual deberá ser hecho por la última dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación.

EL OPERADOR podrá solicitar la reconsideración de la pena requerida siempre que hubiera exhibido previamente su importe y que funde y acredite suficientemente las razones de su inconformidad. La decisión que en estos casos emita API será irrevocable, y deberá emitirse dentro de un plazo de cinco días hábiles, en la inteligencia de que, si la resolución no se pronunciare en tiempo, se considerará denegada la petición. En cualquier caso, quedarán a salvo las acciones legales que competan al OPERADOR.

14/enero



VIGÉSIMA. FIANZA. El OPERADOR entregará a API la FIANZA, en un plazo no mayor de treinta días naturales siguientes a la fecha de firma de este contrato.

En la póliza en que conste la fianza deberán incluirse las siguientes declaraciones expresas:

- a) Que la FIANZA se establece en los términos de este contrato y de conformidad con la legislación aplicable;
- b) Que, en el caso de que sea prorrogado el plazo del contrato, la vigencia de la FIANZA quedará automáticamente prorrogada, y se ajustará a las nuevas condiciones contractuales;
- c) Que la FIANZA garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del OPERADOR en relación con el uso, aprovechamiento, operación y explotación del ÁREA CEDIDA y con la prestación del SERVICIO, la realización, conforme a lo pactado en este contrato, del mantenimiento del ÁREA CEDIDA y, en su caso, de la vialidad interna, el pago de la CONTRAPRESTACIÓN y de los intereses, en su caso, las penas convencionales si se causan en, y por la rescisión del contrato y el pago de adeudos que en su caso existan a cargo del OPERADOR.
- d) Que la FIANZA estará en vigor durante un plazo mínimo de tres meses posteriores a la fecha de terminación del contrato y, en todo caso, durante la substanciación de todos los recursos o juicios legales que se interpongan, hasta que se dicte la resolución definitiva por órgano competente; y que no podrá ser cancelada si no media el consentimiento escrito de API.

Al darse el incumplimiento del OPERADOR, API hará efectiva la FIANZA de que aquí se trata, en el entendido de que su importe se aplicará, hasta donde alcance, en el siguiente orden: intereses moratorios a cargo del OPERADOR; penas convencionales, en su caso; y precio de las obras ejecutadas o mandadas ejecutar por API. En todo caso, quedarán a salvo los derechos de API para reclamar del OPERADOR cualquier otra cantidad a que pudiere tener derecho conforme a la ley o en los términos de este contrato.

VII. De la vigencia y rescisión.

VIGÉSIMO PRIMERA. Duración del contrato. El presente contrato estará vigente hasta el 31 de diciembre del 2009 con efectos retroactivos al 1º de enero del 2005.

El presente contrato podrá ser prorrogado hasta por un plazo igual siempre que se cumplan los requisitos y condiciones que establezca API de acuerdo a la legislación aplicable, el título de concesión, el PROGRAMA y el presente contrato.

Para tal efecto, el OPERADOR deberá presentar la solicitud correspondiente ante API con una anticipación de 2 meses a la fecha de vencimiento del contrato, la contraprestación anual para el período adicional se determinará de conformidad con la normatividad portuaria vigente.

VIGÉSIMO SEGUNDA. Terminación anticipada. Este contrato podrá darse por concluido anticipadamente por acuerdo expreso entre las partes.

Handwritten signature and a circular stamp or seal.

VIGÉSIMO TERCERA. Rescisión del contrato. Las partes convienen en que el presente contrato podrá rescindirse, sin necesidad de resolución judicial, en cualquiera de los supuestos mencionados en la cláusula decimonovena así como porque el OPERADOR incurra en cualquiera de las siguientes causales:

- I Por ceder, hipotecar, gravar o transferir los derechos derivados de este contrato a algún gobierno o estado extranjero, o por el hecho de que éstos sean admitidos como socios del OPERADOR;
- II Por no cubrir oportunamente al afectado las indemnizaciones por daños y perjuicios que se originen con motivo de la ejecución o prestación de los servicios; o
- III Por no cubrir oportunamente a API la contraprestación por la cesión parcial de derechos en dos meses seguidos, o en cuatro meses comprendidos dentro del período de un año, o por omitir cualquier otro pago que se encuentre obligada a enterar a API en los términos del presente contrato.

VIGÉSIMO CUARTA. Entrega de bienes. Al darse por terminado o al rescindirse el presente contrato, el OPERADOR devolverá a API, sin costo alguno y libres de todo gravamen, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente a los bienes objeto de este contrato, así como todos los bienes que se establecen en la cláusula primera, con el solo deterioro natural, moderado y derivado del uso adecuado, por lo que efectuará por su cuenta las reparaciones que se requieran en el momento de su devolución o, en su defecto, indemnizará a API por los desperfectos que sufrieren los bienes, derivados del uso inadecuado.

El OPERADOR estará obligado a proceder previamente a la entrega de los bienes y por su cuenta y costo, a demoler y remover aquellas obras que hubiese construido por sí o por terceros y que por sus condiciones ya no sean de utilidad a juicio de API.

VIII. Disposiciones generales

VIGÉSIMO QUINTA. Fuerza vinculante de los anexos. Todos los anexos que se adjuntan a este contrato o que se agregan al mismo, formarán parte del presente instrumento, por lo que su contenido los vinculará jurídicamente.

VIGÉSIMO SEXTA. Revisión de condiciones. Las condiciones establecidas en el presente contrato podrán revisarse cuando se solicite prórroga de su vigencia o ampliación de su objeto, o por acuerdo entre API y el OPERADOR.

VIGÉSIMO SEPTIMA. Notificaciones. Cualesquiera notificaciones o diligencias relacionadas con lo establecido en este contrato se entenderán válidas y eficaces si se hacen o practican en los domicilios señalados por las partes en el capítulo de declaraciones, mientras alguna de ellas no dé noticia fehaciente del cambio de su domicilio a la otra.

VIGÉSIMO OCTAVA. Interpretación. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, se estará a lo dispuesto en la Ley de Puertos y sus reglamentos; y en lo previsto en dichas normas y en este contrato, las partes procurarán adoptar decisiones de común acuerdo, escuchando, en su caso, el parecer de la SECRETARÍA.

VIGÉSIMO NOVENA. Quejas de USUARIOS. En los contratos de prestación de servicios, que celebre el OPERADOR con usuarios o clientes, incluirá una estipulación en la que se haga de su conocimiento que las quejas que llegaren a suscitarse por la prestación de sus

servicios podrán presentarse ante el administrador portuario.

TRIGÉSIMO. Caso fortuito o fuerza mayor. El OPERADOR no será responsable del incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, debido a caso fortuito o fuerza mayor.

TRIGÉSIMO PRIMERA. JURISDICCIÓN. En el caso de que el incumplimiento o la interpretación del presente contrato, de origen a controversia judicial, las partes se someten expresamente a la legislación mexicana, y a los tribunales federales competentes de Mazatlán, Sinaloa, por lo que renuncian a otro fuero a que pudieran tener derecho ahora y en lo futuro por razones de domicilio, nacionalidad u otras causas.

TRIGÉSIMO SEGUNDA. Registro del contrato. API se obliga a registrar el presente contrato ante la SECRETARIA conforme lo previene el artículo 51 de la Ley de Puertos, en un plazo máximo de 5 días a partir de la firma del presente contrato.

La validez del presente contrato estará sujeta a su registro y aprobación por parte de la Dirección General de Puertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes

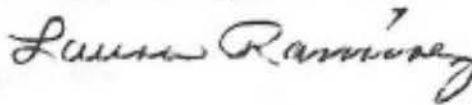
El presente contrato se firma por triplicado en Mazatlán, Sinaloa el 25 de abril del año dos mil cinco.

POR API

Lic. Alfonso Gil Díaz

POR EL OPERADOR

Laura Ofelia Ramírez Espinosa de los Monteros



TESTIGOS

Lic. Alex Casarrubias García
Gerente de Comercialización

CPO. Juan Osuna Sarabia
Titular del QIC en la Entidad
Testigo de Asistencia



SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y
TRANSPORTES
COORDINACIÓN GENERAL DE
PUERTOS Y MARINA MERCANTE
DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS

El presente contrato quedó registrado bajo el número **APIMAZ01-075/05** en la Dirección General de Puertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes

México, D.F., a **06 de Junio** de **2005**

El Director General

Lic. Ángel González Ruiz A.

CONTRATO DE CESIÓN PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES que celebran: por una parte, Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V., en adelante API, representada por el Licenciado Alfonso Gil Díaz, en su carácter de Director General y por la otra Laura Ofelia Ramírez Espinosa de los Monteros, en lo sucesivo el OPERADOR, al tenor de las siguientes cláusulas y

DECLARACIONES

I. Las partes declaran que:

I.I. Definiciones. Han convenido en que las definiciones contenidas en el artículo 2o. de la Ley de Puertos se apliquen a este documento, salvo que en el mismo se les asigne una connotación distinta; en que los términos que a continuación se definen tengan el significado que aquí se les atribuye; y en que los mismos se utilicen en plural cuando se haga referencia conjunta a los conceptos o personas de que se trate, sin que por ello se modifique su significado:

API: Administración Portuaria Integral de Mazatlán S.A. de C.V.

ÁREA CEDIDA: La superficie dentro de la Terminal Marítima de pasajeros de cruceros de 17.75 m² y que será utilizada como local comercial, para proporcionar, exclusivamente el servicio de venta de artesanías a los pasajeros y tripulantes que arriban a la Terminal y solamente podrá cambiar de giro de venta previa autorización de la API.

CONCESIÓN. El título de concesión otorgado por el Gobierno Federal a través de la SECRETARÍA, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 1994.

ADJUDICACIÓN: Toda vez que es un área menor, se adjudica directamente de conformidad con lo señalado en el Art. 20 último párrafo, de la Ley de Puertos.

CONTRAPRESTACIÓN: La cantidad de dinero que el OPERADOR pagará a API por el derecho uso y aprovechamiento del ÁREA CEDIDA, en la forma y términos que se establecen en este contrato.

FIANZA: El instrumento de garantía de cumplimiento de este contrato, que deberá otorgar el OPERADOR y en el cual se designará beneficiaria a API, consistente en una póliza de fianza otorgada por una institución autorizada, por un monto equivalente a una anualidad señalada en la cláusula decimotercera, como CONTRAPRESTACIÓN mensual y que se otorgue en la forma y términos previstos en este contrato.

IVA: El impuesto al valor agregado.

TERMINAL: La Terminal Marítima de pasajeros de cruceros del puerto, bajo operación de la API.

OPERADOR: El usuario que ocupa el área del local comercial objeto del contrato.

SERVICIO: Venta de artesanías.

SECRETARÍA: La Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

TIIP: Tasa de interés interbancaria promedio: Es el promedio de las tasas de rendimiento bruto de las operaciones interbancarias que se publique en el Diario Oficial de la Federación o en los periódicos de mayor circulación, o aquella que en su caso la sustituya.

II. API declara que:

2.1 Personalidad. Es una sociedad anónima de capital variable cuyo objeto es la Administración Portuaria Integral de Mazatlán, lo cual acredita con la copia de la escritura pública 31,158, del 22 de julio de 1994, pasada ante la fe del notario No.153 Lic. Jorge Antonio Sánchez Cordero de la ciudad de México, Distrito Federal cuyo primer testimonio se inscribió en la Sección del Registro Público de la Propiedad de Mazatlán, Sinaloa, bajo el Núm. 177 volumen CXIII del libro No.3.

2.2 Concesión. El Gobierno Federal por conducto de la SECRETARIA, le otorgó la CONCESIÓN para la administración integral del PUERTO, y que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 1994, en adelante la CONCESIÓN.

Dentro de la Terminal marítima de pasajeros de cruceros que fue concesionada a API para su administración integral se encuentra el ÁREA CEDIDA.

2.3 Legislación aplicable. Para el cumplimiento del objeto de la CONCESIÓN, está sujeta a la Ley de Puertos y a su reglamento, al PROGRAMA MAESTRO y a las REGLAS DE OPERACIÓN.

2.4 Responsabilidad solidaria del OPERADOR. En la condición vigésimo séptima de la referida concesión se señala que en los contratos de cesión parcial de derechos que celebre API se establecerá que los OPERADORES, por el hecho de suscribir el contrato de cesión parcial de derechos, serán responsables solidariamente ante el Gobierno Federal del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y de las consignadas en el título de concesión que se relacionen con aquéllas.

2.5 Representación. Su representante cuenta con facultades para actos de administración, como lo acredita con escritura pública No.6, 577 Volumen XXV, del 28 de diciembre de 1994, pasada ante la fe del Notario No. 102 Lic. Raúl Ignacio Carreón Comejo de Mazatlán, Sinaloa, e inscrita en el Registro Público el 24 de enero de 1995 y Registro de Comercio bajo No. 199 el 26 de enero de 1995, la cual le otorgó facultades para actos de administración que no le han sido revocadas ni modificadas en manera alguna. Este documento se adjunta al anexo uno del presente contrato..

2.6 Domicilio. Su domicilio para efectos del presente contrato se ubica en el interior del Recinto Fiscal, Mazatlán, Sinaloa, C.P.82000.

2.7 Seguros. API declara que las instalaciones de la Terminal de marítima de pasajeros de cruceros se encuentran debidamente aseguradas con Póliza de ING Comercial América, por lo que el OPERADOR queda exento de esta obligación.

III. El OPERADOR declara que:

3.1 Personalidad. Es Mexicano y lo acredita mediante Acta de Nacimiento No. [REDACTED] del [REDACTED] y su Registro Federal de Contribuyentes No. [REDACTED]

3.2 Conocimiento de la información documental. Tiene pleno conocimiento del alcance y términos de la CONCESIÓN otorgada por el Gobierno Federal a API y del contenido de los anexos del título de la misma, así como del PROGRAMA MAESTRO y el programa operativo.

3.3 Capacidad. El OPERADOR declara que cuenta con la capacidad administrativa, técnica, operativa y financiera necesaria para el adecuado uso del ÁREA CEDIDA para proporcionar el SERVICIO.

3.4 Domicilio. Su domicilio para efectos del presente contrato se encuentra ubicado en, [REDACTED] de la Ciudad de [REDACTED] Tel [REDACTED]

CLÁUSULAS

I. De la Cesión

PRIMERA. Cesión de derechos y obligaciones. API autoriza al OPERADOR el AREA CEDIDA, para proporcionar, exclusivamente el servicio de venta de artesanías, especialmente a los pasajeros y tripulantes que arriban a la Terminal y solamente podrá cambiar de giro de venta previa autorización de la API.

En consecuencia el OPERADOR podrá en una superficie de 17.75 m2.

- 1 Usar y aprovechar el ÁREA CEDIDA de manera exclusiva y prestar dentro de la misma el SERVICIO.

SEGUNDA. Aceptación de la cesión. El OPERADOR acepta en los términos y condiciones establecidos en este contrato, la cesión que se hace a su favor y asume como propias, en lo que le sean aplicables, las obligaciones establecidas en la CONCESIÓN, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Puertos.

Asimismo, acepta que será responsable solidariamente con API ante el Gobierno Federal, del cumplimiento de las obligaciones consignadas en la CONCESIÓN, que se relacionen con el presente contrato.

TERCERA. Modalidades. La Cesión derivada del presente contrato no genera derechos reales en favor del OPERADOR ni acción posesoria alguna sobre los bienes objeto del mismo.

Conforme lo estipula el artículo 30 de la Ley de Puertos, el OPERADOR no podrá ceder total ni parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este contrato, excepto cuando API lo autorice expresamente y por escrito, ni otorgará mandatos que impliquen el ejercicio de estos derechos y obligaciones por terceras personas.

Los derechos derivados del presente contrato no se otorgan en exclusividad, por lo que API podrá en el PUERTO y en la Terminal marítima de pasajeros de cruceros, en todo momento, celebrar contratos similares, cuando así lo estime conveniente, a fin de establecer una libre y sana competencia.

CUARTA. Restricciones de uso. Las partes convienen en que el OPERADOR ejercerá los derechos que le confiere este contrato, con sujeción a las siguientes restricciones:

1. El ÁREA CEDIDA únicamente podrá destinarse a los fines previstos en el presente instrumento.
 - 1.1. El OPERADOR tendrá el derecho exclusivo de usar, aprovechar y explotar el ÁREA CEDIDA, sin más limitaciones que las establecidas en las disposiciones legales correspondientes y en este contrato.

Cualquier infracción a esta cláusula por parte del OPERADOR será suficiente para que se rescinda el presente contrato.

II. De la Operación

QUINTA. Para el uso y operación del ÁREA CEDIDA en la cláusula primera, el OPERADOR cumplirá con todas las disposiciones legales y administrativas que rijan en el recinto portuario de Mazatlán.

El OPERADOR se obliga a obtener previa autorización de API para la rotulación del ÁREA CEDIDA y a no invadir áreas distintas a la asignada, en especial las de uso común, las cuales únicamente aprovechara al igual que los demás usuarios en los términos de las reglas de operación del puerto.

La API podrá retirar los objetos que obstruyan dichas áreas, con cargo al OPERADOR de los gastos que origine dicho retiro y, en su caso, el depósito y almacenamiento correspondiente.

Por lo anterior, queda estrictamente prohibido al OPERADOR colocar trípticos, mercancías y anuncios colgantes en los pasillos o zonas aledañas al ÁREA CEDIDA.

SEXTA. Conservación y mantenimiento. El OPERADOR responderá ante API por la conservación, reparación y mantenimiento del ÁREA CEDIDA y obras que ejecutare durante la vigencia del contrato.

Los trabajos que requiera el ÁREA CEDIDA serán realizados por cuenta y costo del OPERADOR.

SÉPTIMA. Preservación del ambiente. En la ejecución de cualesquiera actos relacionados con este contrato, el OPERADOR deberá cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas, así como con los tratados internacionales celebrados y ratificados por México, en materia de equilibrio ecológico y protección del ambiente.

El OPERADOR asume las responsabilidades derivadas de los daños que, en materia de ecología y de protección del ambiente, se causen con motivo o a consecuencia de la operación del ÁREA CEDIDA y/o de la prestación del SERVICIO, a partir de la entrada en vigor del presente contrato, sin perjuicio de aquellos, que en su caso, se hubieran ocasionado con anterioridad a su celebración con motivo de actividades realizadas por el OPERADOR.

Asimismo, deberá observar las reglas que emita API y las autoridades municipales y federales en materia de prevención de derrames, recolección de basura, desechos, aguas residuales y cualesquier otra que provoque daños ecológicos al medio ambiente.

OCTAVA. Medidas de Seguridad. El OPERADOR deberá adoptar las medidas conducentes a garantizar la seguridad de las instalaciones portuarias, de las personas y los bienes, para lo cual, entre otros, se encargará de:

I. Cuidar que la prestación del SERVICIO y los trabajos y actividades del ÁREA CEDIDA se realicen de manera que no se obstruyan las áreas transitables, ni se afecte la adecuada operación de la Terminal Marítima de pasajero de cruceros.

III. Instalar en lugares de fácil acceso del ÁREA CEDIDA, equipos y sistemas contra

incendios, vigilar su buen funcionamiento y su disponibilidad para uso inmediato y capacitar a las personas que deban operarlos.

- IV. Contar con un programa para casos de siniestro o emergencias en el ÁREA CEDIDA, que se sujetará al programa de protección civil de las REGLAS DE OPERACIÓN.
- V. Tomar las medidas necesarias para evitar la presencia de personas ajenas a la operación dentro del ÁREA CEDIDA.

NOVENA. Calidad de la operación. Las actividades que se realicen en el ÁREA CEDIDA se sujetarán a las REGLAS DE OPERACIÓN. El OPERADOR coadyuvará con API al logro de los objetivos relativos a la eficiencia y productividad previstos en el PROGRAMA MAESTRO y Operativo Anual de API, así como en las REGLAS DE OPERACIÓN.

En consecuencia, será responsable de que el ÁREA CEDIDA tenga suficiente capacidad instalada, de que se establezcan condiciones apropiadas de operación y de que se cuente con el equipamiento que garantice la máxima seguridad y eficiencia.

Queda estrictamente prohibido al OPERADOR invadir cualquier área ajena a la señalada en la cláusula primera, en especial las de uso común, las cuales únicamente aprovechará al igual que los demás operadores, en los términos de las REGLAS DE OPERACIÓN del puerto de Mazatlán. API podrá retirar de inmediato los objetos que obstruyan estas áreas, con cargo al OPERADOR de los gastos que originen el desalojo, y en su caso, el depósito y almacenamiento.

III. Del Servicio

DÉCIMA. Prestación del SERVICIO. El SERVICIO será prestado por el OPERADOR con su personal y equipo propio y se prestará a todos los usuarios y pasajeros de la Terminal marítima de pasajeros de cruceros.

IV. De las responsabilidades.

DECIMOPRIMERA. Responsabilidad del OPERADOR. El OPERADOR responderá de los daños con motivo del mantenimiento, uso, aprovechamiento, operación y explotación del ÁREA CEDIDA, y de la prestación del SERVICIO, que se causen a las personas, a sus bienes o a los bienes del dominio público de la federación o a los que, en su momento, deban pasar al mismo.

DECIMOSEGUNDA. Responsabilidades recíprocas. En general, el OPERADOR se compromete a sacar a API en paz y a salvo de cualquier responsabilidad imputable a la primera o que pretendan fincarse a la segunda. API asume idéntica obligación frente al OPERADOR para casos inversos.

V. De las obligaciones económicas.

DECIMOTERCERA. CONTRAPRESTACIÓN. La OPERADORA pagará a API por el uso del ÁREA CEDIDA a su cargo la cantidad de \$ 2,070.26 más IVA mensuales por anticipado dentro de los primeros 5 días del mes que corresponda. Esta contraprestación se actualizará anualmente a partir del 31 de diciembre de 2005, de conformidad con el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

La contraprestación señalada en párrafo anterior incluye la cuota correspondiente por servicios comunes.

El OPERADOR tendrá derecho al "descuento por temporada baja" siempre y cuando sus mensualidades se hayan cubierto puntualmente durante los primeros 6 meses del año 2005, y no haya ocupado áreas más allá del local otorgado.

En caso de que el OPERADOR no cubra puntualmente cualesquier pago de la CONTRAPRESTACIÓN, se causarán intereses moratorios a razón de (1.5) veces la TIIP, desde la fecha del incumplimiento y hasta el pago de la totalidad de la deuda.

De conformidad con lo señalado en el numeral VII de la Regulación Tarifaria -Diario Oficial de la Federación 22 de diciembre de 1999- al Título de Concesión de la API, ésta podrá solicitar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o perito valuador independiente registrado en esa Comisión, que determine el valor con base en el cual se fijará la contraprestación anual por el uso del área cedida.

DECIMOCUARTA. Lugar y forma de pago. Tanto la contraprestación como cualesquier otros pagos deberán realizarse por parte del OPERADOR en la oficina de la API, la cual se ubica en interior del recinto fiscal S/n, entre las avenidas Miguel Alemán y Emilio Barragán, de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa y contra la entrega de la factura correspondiente.

DECIMOQUINTA. Verificación. El OPERADOR se obliga a dar las máximas facilidades a los representantes de API para que en todo tiempo puedan verificar la información y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, así como a adoptar las medidas que ésta le indique.

DECIMOSEXTA. Funciones de Autoridad. El OPERADOR se obliga a dar a las autoridades en general que deben actuar para el control y vigilancia de la operación de la instalación, las máximas facilidades para el ejercicio de sus funciones.

DECIMOSEPTIMA. De la entrega del ÁREA CEDIDA.- API se obliga a entregar al OPERADOR el ÁREA CEDIDA, en la fecha de firma de este contrato, a cuyo efecto se levantara una acta circunstanciada con firmas del OPERADOR y de API.

VI. De las sanciones y garantías

DECIMOCTAVA. Penas convencionales. En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la OPERADORA en este contrato, o en el evento de incumplimiento de las mismas, e independientemente de lo establecido en la cláusula vigésimo séptima del presente contrato, el OPERADOR pagará a API, a título de pena convencional, la cantidad resultante de multiplicar la contraprestación mensual a que se refiere la cláusula decimosexta, en la fecha en que se cometa la infracción, por el número de veces que a continuación se indica:

- I. Por dar al AREA CEDIDA un uso distinto del señalado en el presente contrato, dos veces;
- II. Por haber presentado o presentar información o documentos falsos durante la vigencia

del presente contrato, y sin perjuicio de las acciones de carácter penal que procedan, dos veces;

III. Por ceder total o parcialmente los derechos derivados de este contrato, o ejecutar actos que conlleven la transmisión del control del AREA CEDIDA en favor de terceras personas, sea en forma directa, indirecta o incidental, sin que para ello se cuente con la aprobación previa de API, tres veces;

IV. Por modificar o alterar substancialmente la naturaleza o condiciones del AREA CEDIDA o del SERVICIO a su cargo, sin consentimiento previo y escrito de API, tres veces;

V. Por no entregar la póliza de fianza a que se refiere la cláusula vigésimo cuarta, una vez por cada mes o fracción de incumplimiento;

VI. Por incumplir cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, en el PROGRAMA MAESTRO, en las REGLAS DE OPERACIÓN o en las leyes y reglamentos aplicables, si ello produce daños o perjuicios a API y no se ha señalado una pena especial, una vez por cada ocasión, en el entendido de que, si los actos aludidos son continuos, el importe de la pena se multiplicará por el número de veces en que los mismos se produzcan;

VII. Por abstenerse de entregar oportunamente a API los bienes que debe transferir al vencimiento o rescisión del presente contrato, dos veces por cada mes de mora.

VIII. Reincidir en la aplicación de tarifas superiores a las autorizadas, una vez.

X. No conservar y mantener debidamente los bienes concesionados, dos veces

Si por cualquier circunstancia dejare de fijarse oficialmente el salario mínimo, se tomará en cuenta, para los efectos de este contrato, el indicador que la sustituya o, a falta de éste, el último salario mínimo que hubiera sido determinado como tal, pero actualizado conforme al índice de precios al consumidor publicado el mes inmediato anterior a aquél en que deba efectuarse el pago, o de acuerdo con el indicador que sustituya a dicho índice.

DECIMONOVENA. Procedimiento para el pago de las penas convencionales. Al producirse alguno de los hechos o actos indicados en la cláusula anterior, API requerirá al OPERADOR, por escrito, que remedie la anomalía en el plazo perentorio que le señale, el cual no podrá ser inferior a 48 horas y se fijará de conformidad con la gravedad de la falta y de acuerdo con el tiempo que razonablemente sea indispensable para subsanarla.

Si transcurriere el plazo fijado en los términos del primer párrafo de esta cláusula sin que el OPERADOR satisfaga el requerimiento, API le exigirá, también por escrito, el pago de la pena que corresponda, el cual deberá ser hecho por la última dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación.

EL OPERADOR podrá solicitar la reconsideración de la pena requerida siempre que hubiera exhibido previamente su importe y que funde y acredite suficientemente las razones de su inconformidad. La decisión que en estos casos emita API será irrevocable, y deberá emitirse dentro de un plazo de cinco días hábiles, en la inteligencia de que, si la resolución no se pronunciare en tiempo, se considerará denegada la petición. En cualquier caso, quedarán a salvo las acciones legales que competan al OPERADOR.



Handwritten note: *copiamos*

VIGÉSIMA. FIANZA. El OPERADOR entregará a API la FIANZA, en un plazo no mayor de treinta días naturales siguientes a la fecha de firma de este contrato.

En la póliza en que conste la fianza deberán incluirse las siguientes declaraciones expresas:

- a) Que la FIANZA se establece en los términos de este contrato y de conformidad con la legislación aplicable;
- b) Que, en el caso de que sea prorrogado el plazo del contrato, la vigencia de la FIANZA quedará automáticamente prorrogada, y se ajustará a las nuevas condiciones contractuales;
- c) Que la FIANZA garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del OPERADOR en relación con el uso, aprovechamiento, operación y explotación del ÁREA CEDIDA y con la prestación del SERVICIO, la realización, conforme a lo pactado en este contrato, del mantenimiento del ÁREA CEDIDA y, en su caso, de la vialidad interna, el pago de la CONTRAPRESTACIÓN y de los intereses, en su caso, las penas convencionales si se causan, y por la rescisión del contrato y el pago de adeudos que en su caso existan a cargo del OPERADOR.
- d) Que la FIANZA estará en vigor durante un plazo mínimo de tres meses posteriores a la fecha de terminación del contrato y, en todo caso, durante la substanciación de todos los recursos o juicios legales que se interpongan, hasta que se dicte la resolución definitiva por órgano competente; y que no podrá ser cancelada si no media el consentimiento escrito de API.

Al darse el incumplimiento del OPERADOR, API hará efectiva la FIANZA de que aquí se trata, en el entendido de que su importe se aplicará, hasta donde alcance, en el siguiente orden: intereses moratorios a cargo del OPERADOR; penas convencionales, en su caso; y precio de las obras ejecutadas o mandadas ejecutar por API. En todo caso, quedarán a salvo los derechos de API para reclamar del OPERADOR cualquier otra cantidad a que pudiere tener derecho conforme a la ley o en los términos de este contrato.

VII. De la vigencia y rescisión.

VIGÉSIMA PRIMERA. Duración del contrato. El presente contrato estará vigente hasta el 31 de diciembre del 2009 con efectos retroactivos al 1º de enero del 2005.

El presente contrato podrá ser prorrogado hasta por un plazo igual siempre que se cumplan los requisitos y condiciones que establezca API de acuerdo a la legislación aplicable, el título de concesión, el PROGRAMA y el presente contrato.

Para tal efecto, el OPERADOR deberá presentar la solicitud correspondiente ante API con una anticipación de 2 meses a la fecha de vencimiento del contrato, la contraprestación anual para el período adicional se determinará de conformidad con la normatividad portuaria vigente.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Terminación anticipada. Este contrato podrá darse por concluido anticipadamente por acuerdo expreso entre las partes.

VIGÉSIMO TERCERA. Rescisión del contrato. Las partes convienen en que el presente contrato podrá rescindirse, sin necesidad de resolución judicial, en cualquiera de los supuestos mencionados en la cláusula decimonovena así como porque el OPERADOR incurra en cualquiera de las siguientes causales:

- I Por ceder, hipotecar, gravar o transferir los derechos derivados de este contrato a algún gobierno o estado extranjero, o por el hecho de que éstos sean admitidos como socios del OPERADOR;
- II Por no cubrir oportunamente al afectado las indemnizaciones por daños y perjuicios que se originen con motivo de la ejecución o prestación de los servicios; o
- III Por no cubrir oportunamente a API la contraprestación por la cesión parcial de derechos en dos meses seguidos, o en cuatro meses comprendidos dentro del período de un año, o por omitir cualquier otro pago que se encuentre obligada a enterar a API en los términos del presente contrato.

VIGÉSIMO CUARTA. Entrega de bienes. Al darse por terminado o al rescindirse el presente contrato, el OPERADOR devolverá a API, sin costo alguno y libres de todo gravamen, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente a los bienes objeto de este contrato, así como todos los bienes que se establecen en la cláusula primera, con el solo deterioro natural, moderado y derivado del uso adecuado, por lo que efectuará por su cuenta las reparaciones que se requieran en el momento de su devolución o, en su defecto, indemnizará a API por los desperfectos que sufrieren los bienes, derivados del uso inadecuado.

El OPERADOR estará obligado a proceder previamente a la entrega de los bienes y por su cuenta y costo, a demoler y remover aquellas obras que hubiese construido por sí o por terceros y que por sus condiciones ya no sean de utilidad a juicio de API.

VIII. Disposiciones generales

VIGÉSIMO QUINTA. Fuerza vinculante de los anexos. Todos los anexos que se adjuntan a este contrato o que se agregan al mismo, formarán parte del presente instrumento, por lo que su contenido los vinculará jurídicamente.

VIGÉSIMO SEXTA. Revisión de condiciones. Las condiciones establecidas en el presente contrato podrán revisarse cuando se solicite prórroga de su vigencia o ampliación de su objeto, o por acuerdo entre API y el OPERADOR.

VIGÉSIMO SEPTIMA. Notificaciones. Cualesquiera notificaciones o diligencias relacionadas con lo establecido en este contrato se entenderán válidas y eficaces si se hacen o practican en los domicilios señalados por las partes en el capítulo de declaraciones, mientras alguna de ellas no dé noticia fehaciente del cambio de su domicilio a la otra.

VIGÉSIMO OCTAVA. Interpretación. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, se estará a lo dispuesto en la Ley de Puertos y sus reglamentos; y en lo previsto en dichas normas y en este contrato, las partes procurarán adoptar decisiones de común acuerdo, escuchando, en su caso, el parecer de la SECRETARÍA.

VIGÉSIMO NOVENA. Quejas de USUARIOS. En los contratos de prestación de servicios, que celebre el OPERADOR con usuarios o clientes, incluirá una estipulación en la que se haga de su conocimiento que las quejas que llegaren a suscitarse por la prestación de sus

servicios podrán presentarse ante el administrador portuario.

TRIGÉSIMO. Caso fortuito o fuerza mayor. El OPERADOR no será responsable del incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, debido a caso fortuito o fuerza mayor.

TRIGÉSIMO PRIMERA. JURISDICCIÓN. En el caso de que el incumplimiento o la interpretación del presente contrato, de origen a controversia judicial, las partes se someten expresamente a la legislación mexicana, y a los tribunales federales competentes de Mazatlán, Sinaloa, por lo que renuncian a otro fuero a que pudieran tener derecho ahora y en lo futuro por razones de domicilio, nacionalidad u otras causas.

TRIGÉSIMO SEGUNDA. Registro del contrato. API se obliga a registrar el presente contrato ante la SECRETARIA conforme lo previene el artículo 51 de la Ley de Puertos, en un plazo máximo de 5 días a partir de la firma del presente contrato.

La validez del presente contrato estará sujeta a su registro y aprobación por parte de la Dirección General de Puertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes

El presente contrato se firma por triplicado en Mazatlán, Sinaloa el 25 de abril del año dos mil cinco.

POR API

POR EL OPERADOR

Lic. Alfonso Gil Díaz

Laura Ofelia Ramírez Espinosa de los Monteros



TESTIGOS



Lic. Alex Casarrubias García
Gerente de Comercialización



CFC Adán Osuna Sarabia
Titular del OIC en la Entidad
Testigo de Asistencia

CONTRATO MERCANTIL PARA EL USO DE LOCAL COMERCIAL que, con vista en las declaraciones y al tenor de las cláusulas siguientes, celebran: por una parte, la **ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL DE MAZATLÁN, S.A. DE C.V.**, representada por el licenciado Alfonso Gil Díaz, director general, a la que en lo sucesivo se denominará: **API**, y, por la otra a la señora Laura Ofelia Ramírez Espinosa de los Monteros, en adelante: el **USUARIO**.


DECLARACIONES

I. El representante de API declara que:

1. **Personalidad.** Su representada es una sociedad anónima de capital variable, según consta en la escritura 31,158, del 22 de julio de 1994, pasada ante el notario 153 del Distrito Federal, licenciado Jorge Antonio Sánchez Cordero Dávila, inscrita en el Registro Público del Comercio en Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 177.
2. **Objeto Social.** De conformidad con el artículo segundo del estatuto consignado en la escritura mencionada en el inciso anterior, la sociedad tiene por objeto la administración portuaria integral de Mazatlán, mediante el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la concesión que el gobierno federal le otorgue para el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes del dominio público federal, la construcción de obras e instalaciones portuarias y la prestación de los servicios portuarios en Mazatlán, así como la administración de los bienes que integran su zona de desarrollo.
3. **Concesión.** La Secretaría de Comunicaciones y Transportes otorgó a su representada concesión para la administración portuaria integral del puerto de Mazatlán, que comprende la planeación, programación, desarrollo y demás actos relativos a los bienes y servicios del mismo, mediante el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes y la prestación de los servicios respectivos.
4. **Bien objeto del contrato.** Dentro de los bienes que administra su representada, se encuentra un área con superficie de 17.5 m², el local comercial exterior No. 4 ubicado en la terminal marítima de pasajeros de cruceros del recinto portuario de Mazatlán, que se muestra en el plano que, debidamente firmado por las partes, se agrega a este contrato como ANEXO UNO y forma parte del mismo.
5. **Representación.** Es director general de API, según consta en la escritura 31,158 referida en el punto 1 que antecede, de la que se desprende que tiene facultades para actos de administración, suficientes para el otorgamiento del presente contrato, las cuales no le han sido revocadas ni modificadas.
6. **Domicilio.** Su domicilio para efectos legales del presente contrato, API señala el ubicado en el Interior del Recinto Fiscal, Mazatlán, Sinaloa.

II. El USUARIO declara que:

1. **Personalidad.** Es comerciante, mayor de edad, con plena capacidad de goce y de ejercicio, y con registro federal de contribuyentes [REDACTED] cuya copia se agrega al presente contrato como ANEXO DOS.
2. **Comparecencia.** Para los efectos de este contrato actúa por su propio derecho.


Laura Ramírez





3. **Domicilio.** Para fines y efectos legales del presente contrato, el USUARIO señala como su domicilio el ubicado en Av. [REDACTED]
4. **Conocimiento de la información documental.** Tiene pleno conocimiento del alcance y términos de la concesión integral otorgada por el Gobierno Federal a API y del contenido de los anexos del título de la misma, así como del programa maestro de desarrollo del puerto de Mazatlán, Reglas de Operación y de su programa operativo.

Capacidad. El USUARIO manifiesta que cuenta con la suficiente capacidad técnica y financiera así como con la experiencia necesaria para el establecimiento de un negocio para venta de artesanías.

CLAUSULAS

PRIMERA. Objeto del Contrato. API autoriza al USUARIO el uso del local comercial descrito en la declaración 1.4, para ofrecer venta de artesanías, especialmente a los pasajeros y tripulantes que arriban por vía marítima y solamente podrá cambiar de giro previa autorización de API.

SEGUNDA. Certificaciones ISO 9001:2000, ISO 14001:1996 e Industria Limpia. La API ha iniciado gestiones para la certificación de calidad ISO 9001:2000 y ambiental ISO 14001:1996 e Industria Limpia, por lo que el USUARIO es solidario con la API ante los compromisos de mejora continua y ambientales que esta implante para lograr dichas certificaciones.

TERCERA. Operación. Para el uso y operación del local referido en la cláusula primera, el USUARIO cumplirá con todas las disposiciones legales y administrativas que rijan en el recinto portuario de Mazatlán.

El USUARIO asume las responsabilidades derivadas de los daños que, en materia de ecología y de protección del ambiente, se causen a partir de la entrada en vigor del presente contrato, sin perjuicio de aquellos, que en su caso, se hubieran ocasionado con anterioridad a su celebración con motivo de actividades realizadas por el USUARIO.

El USUARIO se obliga a obtener previa autorización de API para la rotulación del local y a no invadir áreas distintas a la asignada, en especial las de uso común, las cuales únicamente aprovechara al igual que los demás usuarios en los términos de las reglas de operación del puerto.

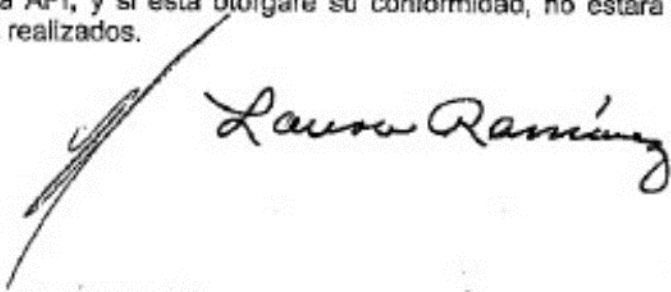
API podrá retirar los objetos que obstruyan dichas áreas, con cargo al USUARIO de los gastos que origine dicho retiro y, en su caso, el depósito y almacenamiento correspondiente.

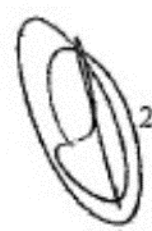
Por lo anterior, queda prohibido al USUARIO colocar trípticos, mercancías y anuncios colgantes en los pasillos o zonas aledañas al local arrendado.

CUARTA. Mantenimiento de los bienes. Durante la vigencia del presente contrato, el USUARIO conservará en buen estado el bien que se le concede en uso, y efectuará por su cuenta las reparaciones que se requieran, por lo que releva a API de cualquier responsabilidad o gasto que al efecto deba erogarse.

Los trabajos de mantenimiento estarán sujetos a la inspección y supervisión de API en los términos y condiciones que la misma establezca.

QUINTA. Mejoras. El USUARIO no podrá ejecutar obras de modificación o mejoras de ninguna clase sin consentimiento expreso y por escrito de API. Si contraviniere esta prohibición, será responsable de los daños y perjuicios que se irrogaren a API; y si esta otorgare su conformidad, no estará obligada a pagar indemnización alguna por los trabajos realizados.







Si el **USUARIO** ejecutare alguna obra de modificación o mejora, al devolver el bien dado en uso deberá, a opción de **API**, retirarla, si ello no resulta en detrimento del bien, y restablecer el mismo al estado en que fue recibido, o bien dejarla en beneficio de dicho bien, sin derecho a recibir compensación o indemnización alguna.

SEXTA. Responsabilidades. El **USUARIO** conviene en que **API** no tendrá responsabilidad de especie alguna en caso de que sufra daños en el local dado en uso, aun cuando fueren imputables a empleados de **API**.

En caso de incendio, el **USUARIO** responderá de los daños causados, aun cuando aquel se deba a caso fortuito.

API no será responsable por los daños y perjuicios que se originen con motivo del uso y operación del local. Por tanto, el **USUARIO** se obliga a responder por su cuenta y a su cargo de los mismos.

SÉPTIMA. Medidas de seguridad. El **USUARIO**, deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad en las instalaciones, por lo que deberá cumplir el programa para casos de siniestros o emergencias implantado por **API** para la terminal marítima de pasajeros.

OCTAVA. Plazo del Contrato. El presente contrato estará en vigor del 01 de enero al 31 de diciembre de 2004 y dejará de surtir efectos sin necesidad de aviso previo ni de juicio mercantil promovido ante cualquier autoridad, por lo que el **USUARIO** se compromete a desocupar y entregar el espacio motivo del presente contrato, a más tardar el último día de la vigencia del mismo. Queda entendido que el hecho de que el **USUARIO** continúe usando el citado espacio con posterioridad a la vigencia del contrato no implica, por sí solo que el mismo se considere renovado o prorrogado, pues ambas partes están de acuerdo en que no opera en el caso concreto la tacita reconducción. Por tanto, la **API** podrá hacer desalojar el espacio y retirar los bienes del **USUARIO** para depositarlos en algún almacén, con cargo a dicho **USUARIO**. El presente contrato podrá ser renovado sujeto a la nueva contraprestación que fije la **API**.




NOVENA. Contraprestación. El **USUARIO** se obliga a pagar a **API** la cantidad mensual de \$1,972.24 (mil novecientos setenta y dos pesos .24/100 m.n.), más el impuesto al valor agregado.

El **USUARIO** tendrá derecho al "descuento por temporada baja" siempre y cuando sus mensualidades se hayan cubierto puntualmente durante los primeros 6 meses del año 2004, y no haya ocupado áreas más allá del local otorgado.

La contraprestación se ajustará anualmente, conforme a la variación del índice nacional de precios al consumidor.

DÉCIMA. Lugar y forma de pago. Tanto la contraprestación como cualesquier otros pagos deberán realizarse por parte de la **OPERADORA** en la oficina de la **API**, la cual se ubica en interior del recinto fiscal s/n, entre las avenidas Miguel Alemán y Emilio Barragán, de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa y contra la entrega de la factura correspondiente

El **USUARIO** se obliga a pagar la contraprestación referida en la cláusula novena por mensualidades vencidas, dentro de los primeros cinco días hábiles del siguiente mes, en el entendido de que, pasado dicho término, cubrirá intereses moratorios de 1.5 veces la TIIP de la contraprestación por cada día que se retrase en el pago, sin perjuicio de la pena convencional a que se refiere la cláusula décima quinta de este contrato.

 Laura Ramirez  

DÉCIMA PRIMERA. Recursos materiales y humanos. El USUARIO, para la operación del local objeto de este contrato, utilizará su propio equipo y recursos materiales y humanos, sin que API tenga obligación alguna sobre el particular.

En el caso de que el USUARIO requiera de trabajadores para la operación de sus actividades, los contratará bajo su más estricta responsabilidad, sin que tenga injerencia alguna la API, por lo que el USUARIO se obliga a liberar de toda responsabilidad laboral, civil, penal, fiscal o administrativa que se pretenda imputar a la API.

DÉCIMA SEGUNDA. Daños a usuarios. El USUARIO será responsable del pago de las indemnizaciones a terceros por los daños y perjuicios que se pudieren causar por el local asignado.

DÉCIMA TERCERA. Verificación y Quejas. El USUARIO se obliga a dar las máximas facilidades a los representantes de API para que, en todo tiempo, puedan verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato y se compromete a adoptar las medidas que la última le indique.

DÉCIMA CUARTA. Funciones de autoridad. El USUARIO se obliga a dar a las autoridades marítimas, portuarias, aduanales, sanitarias, de migración y, en general, a las que deban actuar para el control y la vigilancia del puerto, las máximas facilidades para el ejercicio de sus funciones.

DÉCIMA QUINTA. Pena convencional. Si incumpliere cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, el USUARIO pagará a API una pena convencional que será equivalente al importe de 3 veces el monto de la contraprestación, sin perjuicio de la subsistencia de la obligación incumplida y del derecho de API a demandar su cumplimiento o la rescisión de este contrato.

Asimismo el USUARIO perderá todo derecho al descuento especial que se otorga en temporada baja al no acatar con oportunidad lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA. Terminación anticipada. Este contrato podrá darse por concluido por cualquiera de las partes, sin indemnización alguna por ello, con un aviso previo de quince días naturales de antelación o cuando se modifiquen las condiciones de operación para la atención de los cruceros turísticos.

DÉCIMA SÉPTIMA. Causas de rescisión. Este contrato podrá ser rescindido por API en el evento de que el USUARIO incurra en alguna de las siguientes causales:

- I. Incumple con cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato;
- II. No ejerce los derechos derivados del contrato durante un lapso mayor de un mes;
- III. No cubre a API dos pagos consecutivos de los establecidos en la cláusula novena;
- IV. Ceda total o parcialmente los derechos derivados de este contrato u otorgue poderes que impliquen el ejercicio de estos derechos por terceras personas;
- V. Ejecute actos que impidan o tiendan a impedir la actuación de los operadores, prestadores de servicios o permisionarios que tengan derecho a realizar sus actividades en el puerto;



Laura Ramirez



VI. Incumpla, de manera reiterada, con cualquiera de las obligaciones establecidas en las leyes o reglamentos aplicables, o en las reglas de operación del puerto;

VII. No cubra las indemnizaciones por daños y perjuicios que se originen con motivo del local asignado.

VIII. No cuente con el gafete de identificación que otorga API para ingresar a la terminal marítima de pasajeros de Mazatlán. Esta disposición será aplicable también a los empleados del **USUARIO**;

IX. Altere el orden de la terminal marítima de pasajeros;

X. Modifique total o parcialmente, en forma permanente o temporal el destino del local cuyo uso se le autoriza;

DÉCIMA OCTAVA. Caso fortuito o de fuerza mayor. El **USUARIO** no será responsable del incumplimiento de las obligaciones del presente contrato debido a caso fortuito o de fuerza mayor.

DÉCIMA NOVENA. Revisión de condiciones. Las condiciones establecidas en el presente contrato podrán revisarse por acuerdo entre API y el **USUARIO**.

VIGÉSIMA. Devolución. Al término de este contrato o al de su prórroga, si la hubiere, el **USUARIO** devolverá el local a API en el estado que ahora tiene y con el solo deterioro natural causado por el tiempo, en constancia de lo cual se levantará un acta de entrega y recepción, que será debidamente firmada por las partes dentro de los quince días siguientes a la terminación.

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula cuarta, el **USUARIO** se hace responsable del pago de las reparaciones que resultaren necesarias para volver el local a su estado de recepción o para reponer los objetos faltantes o deteriorados.

VIGÉSIMA PRIMERA. Aceptación de obligaciones de la concesión integral. El **USUARIO** manifiesta que asume como propias, en lo que le sean aplicables, las obligaciones establecidas en el título de la concesión integral; y acepta que será responsable solidariamente con API ante el gobierno federal del cumplimiento de las obligaciones consignadas en dicho título que se relacionen con el presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Cesiones. El **USUARIO** no podrá ceder total ni parcialmente los derechos ni las obligaciones que se deriven de este contrato, excepto que expresamente lo autorice por escrito API, ni otorgará mandatos que impliquen el ejercicio de estos derechos y obligaciones por terceras personas.

VIGÉSIMA TERCERA. Notificaciones. Cualesquiera notificaciones o diligencias relacionadas con lo establecido en este contrato, se entenderán válidas y eficaces si se hacen o practican en los domicilios señalados por las partes en el capítulo de declaraciones, mientras alguna de ellas no dé noticia fehaciente del cambio de su domicilio a la otra.

VIGÉSIMA CUARTA. Actos de autoridad. El **USUARIO** reconoce que el local cuyo uso se autoriza, está ubicado en bienes del dominio público y que, por tanto, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes es competente para emitir actos de autoridad, incluido el de desocupación del local.


Laura Ramírez

VIGÉSIMA QUINTA. Legislación aplicable. Para la interpretación o integración de este contrato serán aplicables las leyes civiles y mercantiles vigentes en el Estado de Sinaloa.

VIGÉSIMA SEXTA. Tribunales competentes. Cualquier conflicto que surgiera con motivo de la interpretación o del incumplimiento de este contrato se someterá a los tribunales federales competentes en Mazatlán, Sinaloa, por lo que las partes renuncian al fuero de cualquier otro domicilio que les corresponda o que pudiere corresponderles en el futuro.

El presente contrato se firma por duplicado en Mazatlán, Sinaloa el 1 de enero del año dos mil cuatro.

POR API




Lic. Alfonso Gil Díaz
Director General

POR EL USUARIO




Laura Ofelia Ramirez Espinosa de los Monteros

TESTIGOS



Lic. Alex Casarrubias Garcia
Gerente de Comercialización



CPC Adán Osuna Sarabia
Titular del OIC de la Entidad
Testigo de Asistencia

CONTRATO MERCANTIL PARA EL USO DE LOCAL COMERCIAL que, con vista en las declaraciones y al tenor de las cláusulas siguientes, celebran: por una parte, la **ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL DE MAZATLAN, S.A. DE C.V.**, representada por el licenciado Alfonso Gil Díaz, director general, a la que en lo sucesivo se denominará: **API**, y, por la otra a la señora Laura Ofelia Ramírez Espinoza del los Monteros, en adelante: el **USUARIO**.

DECLARACIONES

I. El representante de API declara que:

1. **Personalidad.** Su representada es una sociedad anónima de capital variable, según consta en la escritura 31,158, del 22 de julio de 1994, pasada ante el notario 153 del Distrito Federal, licenciado Jorge Antonio Sánchez Cordero Dávila, inscrita en el Registro Público del Comercio en Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 177.
2. **Objeto Social.** De conformidad con el artículo segundo del estatuto consignado en la escritura mencionada en el inciso anterior, la sociedad tiene por objeto la administración portuaria integral de Mazatlán, mediante el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la concesión que el gobierno federal le otorgue para el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes del dominio público federal, la construcción de obras e instalaciones portuarias y la prestación de los servicios portuarios en Mazatlán, así como la administración de los bienes que integran su zona de desarrollo.
3. **Concesión.** La Secretaría de Comunicaciones y Transportes otorgó a su representada concesión para la administración portuaria integral del puerto de Mazatlán, que comprende la planeación, programación, desarrollo y demás actos relativos a los bienes y servicios del mismo, mediante el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes y la prestación de los servicios respectivos.
4. **Bien objeto del contrato.** Dentro de los bienes que administra su representada, se encuentra un área con superficie de 17.5 m², el local comercial exterior No. 4 ubicado en la terminal marítima de pasajeros de cruceros del recinto portuario de Mazatlán, que se muestra en el plano que, debidamente firmado por las partes, se agrega a este contrato como ANEXO UNO y forma parte del mismo.
5. **Representación.** Es director general de **API**, según consta en la escritura 31,158 referida en el punto 1 que antecede, de la que se desprende que tiene facultades para actos de administración, suficientes para el otorgamiento del presente contrato, las cuales no le han sido revocadas ni modificadas.
6. **Domicilio.** Su domicilio para efectos legales del presente contrato, **API** señala el ubicado en el Interior del Recinto Fiscal, Mazatlán, Sinaloa.

II. El **USUARIO** declara que:

1. **Personalidad.** Es comerciante, mayor de edad, con plena capacidad de goce y de ejercicio, y con registro federal de contribuyentes [REDACTED], cuya copia se agrega al presente contrato como **ANEXO DOS**.

API-MAZ-F.2.1-06

Laura Ramírez
Eliminando una palabra, fundamento legal en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Laura Ramírez

2. **Comparecencia.** Para los efectos de este contrato actúa por su propio derecho.
3. **Domicilio.** Para fines y efectos legales del presente contrato, el **USUARIO** señala como su domicilio el ubicado en Av [REDACTED]
4. **Conocimiento de la información documental.** Tiene pleno conocimiento del alcance y términos de la concesión integral otorgada por el Gobierno Federal a **API** y del contenido de los anexos del título de la misma, así como del programa maestro de desarrollo del puerto de Mazatlán, Reglas de Operación y de su programa operativo.

Capacidad. El **USUARIO** manifiesta que cuenta con la suficiente capacidad técnica y financiera así como con la experiencia necesaria para el establecimiento de un negocio para venta de artesanías.

CLAUSULAS

PRIMERA. Objeto del Contrato. **API** autoriza al **USUARIO** el uso del local comercial descrito en la declaración 1.4, para ofrecer venta de artesanías, especialmente a los pasajeros y tripulantes que arriban por vía marítima y solamente podrá cambiar de giro previa autorización de **API**.

SEGUNDA. Certificaciones ISO 9001:2000, ISO 14001:1996 e Industria Limpia. La **API** ha iniciado gestiones para la certificación de calidad ISO 9001:2000 y ambiental ISO 14001:1996 e Industria Limpia, por lo que el **USUARIO** es solidario con la **API** ante los compromisos de mejora continua y ambientales que esta implante para lograr dichas certificaciones.

TERCERA. Operación. Para el uso y operación del local referido en la cláusula primera, el **USUARIO** cumplirá con todas las disposiciones legales y administrativas que rijan en el recinto portuario de Mazatlán.

El **USUARIO** asume las responsabilidades derivadas de los daños que, en materia de ecología y de protección del ambiente, se causen a partir de la entrada en vigor del presente contrato, sin perjuicio de aquéllos, que en su caso, se hubieran ocasionado con anterioridad a su celebración con motivo de actividades realizadas por el **USUARIO**.

El **USUARIO** se obliga a obtener previa autorización de **API** para la rotulación del local y a no invadir áreas distintas a la asignada, en especial las de uso común, las cuales únicamente aprovechara al igual que los demás usuarios en los términos de las reglas de operación del puerto.

API podrá retirar los objetos que obstruyan dichas áreas, con cargo al **USUARIO** de los gastos que origine dicho retiro y, en su caso, el depósito y almacenamiento correspondiente.

Por lo anterior, queda prohibido al **USUARIO** colocar trípticos, mercancías y anuncios colgantes en los pasillos o zonas aledañas al local arrendado.

CUARTA. Mantenimiento de los bienes. Durante la vigencia del presente contrato, el **USUARIO** conservará en buen estado el bien que se le concede en uso, y efectuará por su cuenta las reparaciones que se requieran, por lo que releva a **API** de cualquier responsabilidad o gasto que al efecto deba erogarse.

Los trabajos de mantenimiento estarán sujetos a la inspección y supervisión de **API** en los términos y condiciones que la misma establezca.



QUINTA. Mejoras. El USUARIO no podrá ejecutar obras de modificación o mejoras de ninguna clase sin consentimiento expreso y por escrito de API. Si contraviniere esta prohibición, será responsable de los daños y perjuicios que se irrogaren a API; y si esta otorgare su conformidad, no estará obligada a pagar indemnización alguna por los trabajos realizados.

Si el USUARIO ejecutare alguna obra de modificación o mejora, al devolver el bien dado en uso deberá, a opción de API, retirarla, si ello no resulta en detrimento del bien, y restablecer el mismo al estado en que fue recibido, o bien dejarla en beneficio de dicho bien, sin derecho a recibir compensación o indemnización alguna.

SEXTA. Responsabilidades. El USUARIO conviene en que API no tendrá responsabilidad de especie alguna en caso de que sufra daños en el local dado en uso, aun cuando fueren imputables a empleados de API.

En caso de incendio, el USUARIO responderá de los daños causados, aun cuando aquel se deba a caso fortuito.

API no será responsable por los daños y perjuicios que se originen con motivo del uso y operación del local. Por tanto, el USUARIO se obliga a responder por su cuenta y a su cargo de los mismos.

SEPTIMA. Medidas de seguridad. El USUARIO, deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad en las instalaciones, por lo que deberá cumplir el programa para casos de siniestros o emergencias implantado por API para la terminal marítima de pasajeros.

OCTAVA. Plazo del Contrato. El presente contrato estará en vigor del 01 de enero al 31 de diciembre de 2003 y dejará de surtir efectos sin necesidad de aviso previo ni de juicio mercantil promovido ante cualquier autoridad, por lo que el USUARIO se compromete a desocupar y entregar el espacio motivo del presente contrato, a más tardar el último día de la vigencia del mismo. Queda entendido que el hecho de que el USUARIO continúe usando el citado espacio con posterioridad a la vigencia del contrato no implica, por sí solo que el mismo se considere renovado o prorrogado, pues ambas partes están de acuerdo en que no opera en el caso concreto la tacita reconducción. Por tanto, la API podrá hacer desalojar el espacio y retirar los bienes del USUARIO para depositarlos en algún almacén, con cargo a dicho USUARIO. El presente contrato podrá ser renovado sujeto a la nueva contraprestación que fije la API.

NOVENA. Contraprestación. El USUARIO se obliga a pagar a API la cantidad mensual de \$1,905.00 (mil novecientos cinco pesos 00/100 m.n.), más el impuesto al valor agregado.

El USUARIO tendrá derecho al "descuento por temporada baja" siempre y cuando sus mensualidades se hayan cubierto puntualmente durante los primeros 6 meses del año 2003, y no haya ocupado áreas más allá del local otorgado.

La contraprestación se ajustará anualmente, conforme a la variación del índice nacional de precios al consumidor.

DECIMA. Pago de la contraprestación. El USUARIO se obliga a pagar la contraprestación referida en la cláusula octava por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, en el entendido de que, pasado dicho término, cubrirá intereses moratorios de 1.5 veces la TIIP de la contraprestación por cada día que se retrase en el pago, sin perjuicio de la pena convencional a que se

Laura Ramirez

refiere la cláusula décima quinta de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA. Recursos materiales y humanos. El USUARIO, para la operación del local objeto de este contrato, utilizará su propio equipo y recursos materiales y humanos, sin que API tenga obligación alguna sobre el particular.

En el caso de que el USUARIO requiera de trabajadores para la operación de sus actividades, los contratará bajo su mas estricta responsabilidad, sin que tenga injerencia alguna la API, por lo que el USUARIO se obliga a liberar de toda responsabilidad laboral, civil, penal, fiscal o administrativa que se pretenda imputar a la API.

DÉCIMA SEGUNDA. Daños a usuarios. El USUARIO será responsable del pago de las indemnizaciones a terceros por los daños y perjuicios que se pudieren causar por el local asignado.

DÉCIMA TERCERA. Verificación y Quejas. El USUARIO se obliga a dar las máximas facilidades a los representantes de API para que, en todo tiempo, puedan verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato y se compromete a adoptar las medidas que la última le indique.

DÉCIMA CUARTA. Funciones de autoridad. El USUARIO se obliga a dar a las autoridades marítimas, portuarias, aduanales, sanitarias, de migración y, en general, a las que deban actuar para el control y la vigilancia del puerto, las máximas facilidades para el ejercicio de sus funciones.

DÉCIMA QUINTA. Pena convencional. Si incumpliere cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, el USUARIO pagará a API una pena convencional que será equivalente al importe de 3 veces el monto de la contraprestación, sin perjuicio de la subsistencia de la obligación incumplida y del derecho de API a demandar su cumplimiento o la rescisión de este contrato.

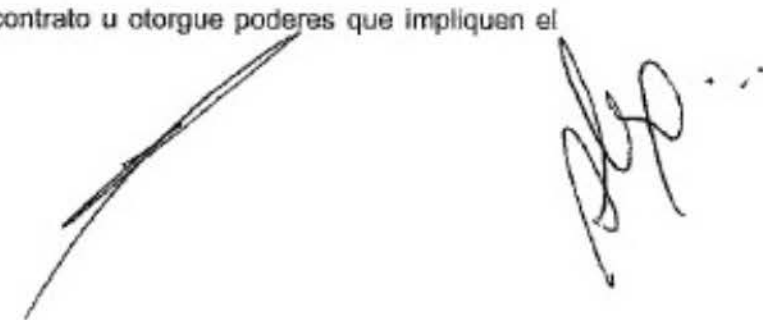
Asimismo el USUARIO perderá todo derecho al descuento especial que se otorga en temporada baja al no acatar con oportunidad lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA. Terminación anticipada. Este contrato podrá darse por concluido por cualquiera de las partes, sin indemnización alguna por ello, con un aviso previo de quince días naturales de antelación o cuando se modifiquen las condiciones de operación para la atención de los cruceros turísticos.

DÉCIMA SEPTIMA. Causas de rescisión. Este contrato podrá ser rescindido por API en el evento de que el USUARIO incurra en alguna de las siguientes causales:

- I. Incumple con cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato;
- II. No ejerce los derechos derivados del contrato durante un lapso mayor de un mes;
- III. No cubre a API dos pagos consecutivos de los establecidos en la cláusula octava;
- IV. Ceda total o parcialmente los derechos derivados de este contrato u otorgue poderes que impliquen el ejercicio de estos derechos por terceras personas;

Luzma Ramirez



V. Ejecute actos que impidan o tiendan a impedir la actuación de los operadores, prestadores de servicios o permisionarios que tengan derecho a realizar sus actividades en el puerto;

VI. Incumpla, de manera reiterada, con cualquiera de las obligaciones establecidas en las leyes o reglamentos aplicables, o en las reglas de operación del puerto;

VII. No cubra las indemnizaciones por daños y perjuicios que se originen con motivo del local asignado.

VIII. No cuente con el gáfete de identificación que otorga API para ingresar a la terminal marítima de pasajeros de Mazatlán. Esta disposición será aplicable también a los empleados del **USUARIO**;

IX. Altere el orden de la terminal marítima de pasajeros;

X. Modifique total o parcialmente, en forma permanente o temporal el destino del local cuyo uso se le autoriza;

DÉCIMA OCTAVA. Caso fortuito o de fuerza mayor. El **USUARIO** no será responsable del incumplimiento de las obligaciones del presente contrato debido a caso fortuito o de fuerza mayor.

DECIMA NOVENA. Revisión de condiciones. Las condiciones establecidas en el presente contrato podrán revisarse por acuerdo entre API y el **USUARIO**.

VIGESIMA. Devolución. Al término de este contrato o al de su prórroga, si la hubiere, el **USUARIO** devolverá el local a API en el estado que ahora tiene y con el solo deterioro natural causado por el tiempo, en constancia de lo cual se levantará un acta de entrega y recepción, que será debidamente firmada por las partes dentro de los quince días siguientes a la terminación.

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula cuarta, el **USUARIO** se hace responsable del pago de las reparaciones que resultaren necesarias para volver el local a su estado de recepción o para reponer los objetos faltantes o deteriorados.

VIGÉSIMA PRIMERA. Aceptación de obligaciones de la concesión integral. El **USUARIO** manifiesta que asume como propias, en lo que le sean aplicables, las obligaciones establecidas en el título de la concesión integral; y acepta que será responsable solidariamente con API ante el gobierno federal del cumplimiento de las obligaciones consignadas en dicho título que se relacionen con el presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Cesiones. El **USUARIO** no podrá ceder total ni parcialmente los derechos ni las obligaciones que se deriven de este contrato, excepto que expresamente lo autorice por escrito API, ni otorgará mandatos que impliquen el ejercicio de estos derechos y obligaciones por terceras personas.

VIGÉSIMA TERCERA. Notificaciones. Cualesquiera notificaciones o diligencias relacionadas con lo establecido en este contrato, se entenderán válidas y eficaces si se hacen o practican en los domicilios señalados por las partes en el capítulo de declaraciones, mientras alguna de ellas no dé noticia fehaciente del cambio de su domicilio a la otra.

Luzma Ramírez



VIGÉSIMA CUARTA. Actos de autoridad. El **USUARIO** reconoce que el local cuyo uso se autoriza, está ubicado en bienes del dominio público y que, por tanto, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes es competente para emitir actos de autoridad, incluido el de desocupación del local .

VIGÉSIMA QUINTA. Legislación aplicable. Para la interpretación o integración de este contrato serán aplicables las leyes civiles y mercantiles vigentes en el Estado de Sinaloa.

VIGÉSIMA SEXTA. Tribunales competentes. Cualquier conflicto que surgiera con motivo de la interpretación o del incumplimiento de este contrato se someterá a los tribunales federales competentes en Mazatlán, Sinaloa, por lo que las partes renuncian al fuero de cualquier otro domicilio que les corresponda o que pudiere corresponderles en el futuro.

El presente contrato se firma por triplicado en Mazatlán, Sinaloa el 1 de enero del año dos mil tres.


POR API
LIC. ALFONSO GIL DÍAZ
DIRECTOR GENERAL

POR EL USUARIO
SRA. LAURA OFELIA RAMIREZ ESPINOZA DE
LOS MONTEROS




LIC. ALEX CASARRUBIAS GARCIA
Gerente de Comercialización

TESTIGOS


LIC. PATRICIA E. BENAVIDES PALACIOS
Subgerente de Administración de Recursos

CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO MERCANTIL POR EL USO DE LOCALES que celebran: por una parte, Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V., representada por el Licenciado Alfonso Gil Díaz, Director General, a la que en lo sucesivo se denominará API y, por la otra a la señora Laura Ofelia Ramírez Espinoza de los Monteros, en adelante el USUARIO, al tenor de las siguientes Cláusulas y.

DECLARACIONES

UNICA.- Las partes celebraron el contrato por el uso del local #4 exterior, el primero de marzo del dos mil uno.

CLAUSULAS

CLAUSULA PRIMERA.- El presente Convenio modifica la Cláusula Octava de la siguiente forma:

- CLAUSULA OCTAVA.- Contraprestación. El Usuario se obliga a pagar a API, la cantidad mensual de \$1,802.00 (Un mil ochocientos dos pesos 00/100 MN) más el impuesto al valor agregado.

El Usuario tendrá derecho al descuento del 25% por temporada baja comprendida entre el 1 de junio al 30 de septiembre, siempre y cuando se encuentre al corriente en todos sus pagos hasta el mes de mayo del año en curso.

CLAUSULA SEGUNDA.- Que las partes ratifican en todas y cada una de sus partes el contrato antes mencionado con excepción de las modificaciones que se asientan en este documento.

El presente Convenio modificatorio se firma por duplicado en Mazatlán, Sin., el siete de mayo de 2002.

Por API
LIC. ALFONSO GIL DIAZ
Director General

Por el USUARIO
SRA. LAURA OFELIA RAMIREZ ESPINOZA
DE LOS MONTERAS

Laura Ramírez

CONVENIO DE PRORROGA AL CONTRATO MERCANTIL POR EL USO DE LOCALES que celebran: por una parte, Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V., representada por el Licenciado Alfonso Gil Díaz, Director General, a la que en lo sucesivo se denominará API y, por la otra a la Señora Laura Ofelia Ramírez Espinoza de los Monteros en adelante el USUARIO, al tenor de las siguientes Cláusulas y.

DECLARACIONES

UNICA.- Las partes celebraron el contrato para el uso del local #4 exterior, el primero de julio del año dos mil uno.

CLAUSULAS

CLAUSULA PRIMERA.- El presente Convenio modifica las Cláusulas Séptima, Octava y Novena de la siguiente forma:

- CLAUSULA SEPTIMA.- Plazo del Contrato. El Contrato estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2002 contando a partir de la firma del presente instrumento. El Contrato podrá ser renovado sujeto a la nueva contraprestación que fije API.
- CLAUSULA OCTAVA.- Contraprestación. El Usuario se obliga a pagar a API, la cantidad mensual de \$1,802.00 (mil ochocientos dos pesos 00/100 MN) mas el impuesto al valor agregado.
- El usuario tendrá derecho al "descuento por temporada baja" siempre y cuando sus mensualidades se hayan cubierto puntualmente durante los primeros 6 meses del año 2002.
- CLAUSULA NOVENA. Pago de la contraprestación. El Usuario se obliga a pagar la contraprestación referida en la cláusula octava por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, en el entendido de que, pasado dicho término, cubrirá intereses moratorios de 1.5 veces la TIIP de la contraprestación por cada día que se retrase en el pago, sin perjuicio de la pena convencional a que se refiere la cláusula décima quinta de este contrato.

CLAUSULA SEGUNDA.- Que las partes ratifican en todas y cada una de sus partes el contrato antes mencionado con excepción de las modificaciones que se asientan en este documento.

El presente Convenio de Prórroga se firma por duplicado en Mazatlán, Sin., el dos de enero del año 2002.

Por API
LIC. ALFONSO GIL DIAZ
Director General

Por el USUARIO
SRA. LAURA O. RAMIREZ ESPINOZA DE LOS
MONTEROS

Laura Ramírez

CONTRATO MERCANTIL PARA EL USO DE LOCALES que, con vista en las declaraciones y al tenor de las cláusulas siguientes, celebran: por una parte, la **ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL DE MAZATLAN, S.A. DE C.V.**, representada por el licenciado Alfonso Gil Díaz, director general, a la que en lo sucesivo se denominará: la **API**, y , por la otra a la señora Laura O. Ramírez Espinoza de los Monteros, en adelante: el **USUARIO**.

DECLARACIONES

I. El representante de la **API** declara que:

1. **Personalidad.** Su representada es una sociedad anónima de capital variable, según consta en la escritura 31,158, del 22 de julio de 1994, pasada ante el notario 153 del Distrito Federal, licenciado Jorge Antonio Sánchez Cordero Dávila, inscrita en el Registro Público del Comercio en Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 177.
2. **Objeto Social.** De conformidad con el artículo segundo del estatuto consignado en la escritura mencionada en el inciso anterior, la sociedad tiene por objeto la administración portuaria integral de Mazatlán, mediante el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la concesión que el gobierno federal le otorgue para el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes del dominio público federal, la construcción de obras e instalaciones portuarias y la prestación de los servicios portuarios en Mazatlán, así como la administración de los bienes que integran su zona de desarrollo.
3. **Concesión.** La Secretaría de Comunicaciones y Transportes otorgó a su representada concesión para la administración portuaria integral del puerto de Mazatlán, que comprende la planeación, programación, desarrollo y demás actos relativos a los bienes y servicios del mismo, mediante el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes y la prestación de los servicios respectivos.
4. **Bienes objeto del contrato.** Dentro de los bienes que administra su representada, se encuentra el local comercial exterior No. 4 ubicado en la terminal marítima de pasajeros del recinto portuario de Mazatlán.
5. **Representación.** Es director general de la **API**, según consta en la escritura 31,158 referida en el punto 1 que antecede, de la que se desprende que tiene facultades para actos de administración, suficientes para el otorgamiento del presente contrato, las cuales no le han sido revocadas ni modificadas.
6. **Domicilio.** Su domicilio para efectos legales del presente contrato, la **API** señala el ubicado en el Interior del Recinto Fiscal, Mazatlán, Sinaloa.

Laura Ramírez



Laura Ramirez

II. El Usuario declara que:

1. **Personalidad.** Es comerciante, mayor de edad, con plena capacidad de goce y de ejercicio, y con Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED] cuya copia se agrega al presente contrato como **ANEXO UNO**.
2. **Comparecencia.** Para los efectos de este contrato actúa por su propio derecho.
3. **Domicilio.** Para fines y efectos legales del presente contrato, el Usuario señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]
4. **Conocimiento de la información documental.** Tiene pleno conocimiento del alcance y términos de la concesión integral otorgada por el Gobierno Federal a la API y del contenido de los anexos del título de la misma, así como del programa maestro de desarrollo del puerto de Mazatlán y de su programa operativo.

Capacidad técnica y financiera. El Usuario manifiesta que cuenta con la suficiente capacidad técnica y financiera así como con la experiencia necesaria para ofrecer artesanías en venta.

CLAUSULAS

PRIMERA. Objeto del Contrato. La API autoriza al Usuario el uso del local comercial descrito en la declaración 1.4, para ofrecer artesanías en venta, especialmente a los pasajeros y tripulantes que arriban por vía marítima y solamente podrá cambiar de giro de venta previa autorización de la API.

SEGUNDA. Operación. Para el uso y operación del local referido en la cláusula primera, el Usuario cumplirá con todas las disposiciones legales y administrativas que rijan en el recinto portuario de Mazatlán.

El Usuario se obliga a obtener previa autorización de API para la rotulación del local y a no invadir áreas distintas a la asignada, en especial las de uso común, las cuales únicamente aprovechara al igual que los demás usuarios en los términos de las reglas de operación del puerto.

La API podrá retirar los objetos que obstruyan dichas áreas, con cargo al Usuario de los gastos que origine dicho retiro y, en su caso, el depósito y almacenamiento correspondiente.

Por lo anterior, queda estrictamente prohibido al Usuario colocar trípticos, mercancías y anuncios colgantes en los pasillos o zonas aledañas al espacio arrendado.

TERCERA. Mantenimiento de los bienes. Durante la vigencia del presente contrato, el Usuario conservará en buen estado el bien que se le concede en uso, y efectuará por su cuenta las reparaciones que se requieran, por lo que releva a la API de cualquier responsabilidad o gasto que al efecto deba erogarse.

Los trabajos de mantenimiento estarán sujetos a la inspección y supervisión de la API en los términos y condiciones que la misma establezca.

CUARTA. Mejoras. El Usuario no podrá ejecutar obras de modificación o mejoras de ninguna clase sin consentimiento expreso y por escrito de la API. Si contraviniere esta prohibición, será responsable de los daños y perjuicios que se irrogaren a la API; y si esta otorgare su conformidad, no estará obligada a pagar indemnización alguna por los trabajos realizados.

Si el Usuario ejecutare alguna obra de modificación o mejora, al devolver el bien dado en uso deberá, a opción de la API, retirarla, si ello no resulta en detrimento del bien, y restablecer el mismo al estado en que fue recibido, o bien dejarla en beneficio de dicho bien, sin derecho a recibir compensación o indemnización alguna.

QUINTA. Responsabilidades. El Usuario conviene en que la API no tendrá responsabilidad de especie alguna en caso de que sufra robos o daños en el local dado en uso, aun cuando fueren imputables a empleados de la API.

En caso de incendio, el Usuario responderá de los daños causados, aun cuando aquel se deba a caso fortuito.

La API no será responsable por los daños y perjuicios que se originen con motivo del uso y operación del local. Por tanto, el Usuario se obliga a responder por su cuenta y a su cargo de los mismos.

SEXTA. Medidas de seguridad. El Usuario, deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad en las instalaciones, por lo que deberá cumplir el programa para casos de siniestros o emergencias implantado por la API para la terminal marítima de pasajeros.

SÉPTIMA. Plazo del Contrato. El presente contrato estará en vigor del 1º de julio al 31 de diciembre del 2001. El contrato podrá ser renovado sujeto a la nueva contraprestación que fije la API.

OCTAVA. Contraprestación. El Usuario se obliga a pagar a la API la cantidad mensual de \$1,726.02 (mil setecientos veintiseis pesos pesos 02/100 m.n.), más el impuesto al valor agregado.

El usuario tendrá derecho al "descuento por temporada baja" siempre y cuando sus mensualidades se hayan cubierto puntualmente durante los primeros 4 meses del año 2001.

La contraprestación se ajustará anualmente, conforme a la variación del índice nacional de precios al consumidor.

El Usuario asume las responsabilidades derivadas de los daños que, en materia de ecología y de

Laura Ramirez



protección del ambiente, se causen a partir de la entrada en vigor del presente contrato, sin perjuicio de aquéllos, que en su caso, se hubieran ocasionado con anterioridad a su celebración con motivo de actividades realizadas por el Usuario.

NOVENA. Pago de la contraprestación. El Usuario se obliga a pagar la contraprestación referida en la cláusula octava por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, en el entendido de que, pasado dicho término, cubrirá intereses moratorios de 1.5 veces la TIIP de la contraprestación por cada día que se retrase en el pago, sin perjuicio de la pena convencional a que se refiere la cláusula décima quinta de este contrato.

DECIMA. Recursos materiales y humanos. El Usuario, para la operación del local objeto de este contrato, utilizará su propio equipo y recursos materiales y humanos, sin que la API tenga obligación alguna sobre el particular.

En el caso de que el Usuario requiera de trabajadores para la operación del establecimiento, los contratará bajo su mas estricta responsabilidad, sin que tenga injerencia alguna la API, por lo que el Usuario se obliga a liberar de toda responsabilidad laboral, civil, penal, fiscal o administrativa que se pretenda imputar a la API.

DÉCIMA PRIMERA. Precios de los artículos. Los precios que el Usuario cobre en su establecimiento, serán libremente fijados por él, excepto en los casos en que existan precios máximos autorizados por autoridad competente.

DÉCIMA SEGUNDA. Daños a usuarios. El Usuario será responsable del pago de las indemnizaciones a terceros por los daños y perjuicios que se pudieren causar con motivo de la operación de su establecimiento.

DÉCIMA TERCERA. Verificación y Quejas . El Usuario se obliga a dar las máximas facilidades a los representantes de la API para que, en todo tiempo, puedan verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato y se compromete a adoptar las medidas que la última le indique.

DÉCIMA CUARTA. Funciones de autoridad. El Usuario se obliga a dar a las autoridades marítimas, portuarias, aduanales, sanitarias, de migración y, en general, a las que deban actuar para el control y la vigilancia del puerto, las máximas facilidades para el ejercicio de sus funciones.

DÉCIMA QUINTA. Pena convencional. Si incumpliere cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, el Usuario pagará a la API una pena convencional que será equivalente al importe de 3 veces el monto de la contraprestación, sin perjuicio de la subsistencia de la obligación incumplida y del derecho de la API a demandar su cumplimiento o la rescisión de este contrato.

Asimismo el Usuario perderá todo derecho al descuento especial que se otorga en temporada baja al no acatar con oportunidad lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato.

Laura Ramirez

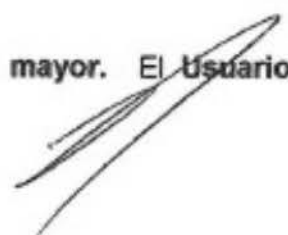
DÉCIMA SEXTA. Terminación anticipada. Este contrato podrá darse por concluido por cualquiera de las partes, sin indemnización alguna por ello, con un aviso previo de quince días naturales de antelación o cuando se modifiquen las condiciones de operación para la atención de los cruceros turísticos.

DÉCIMA SEPTIMA. Causas de rescisión. Este contrato podrá ser rescindido por la API en el evento de que el **Usuario** incurra en alguna de las siguientes causales:

- I. Incumple con cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato;
- II. No ejerce los derechos derivados del contrato durante un lapso mayor de un mes;
- III. No cubre a la API dos pagos consecutivos de los establecidos en la cláusula octava;
- IV. Ceda total o parcialmente los derechos derivados de este contrato u otorgue poderes que impliquen el ejercicio de estos derechos por terceras personas;
- V. Ceda, grave o transfiera los derechos derivados de este contrato, o los bienes a que el mismo se refiere, a algún gobierno o estado extranjero, o admita a estos como sus socios;
- VI. Ejecute actos que impidan o tiendan a impedir la actuación de los operadores, prestadores de servicios o permisionarios que tengan derecho a realizar sus actividades en el puerto o, en su caso, incurra en anomalías graves o reiteradas en la operación de su establecimiento;
- VII. Incumpla, de manera reiterada, con cualquiera de las obligaciones establecidas en las leyes o reglamentos aplicables, o en las reglas de operación del puerto;
- VIII. No cubra las indemnizaciones por daños y perjuicios que se originen con motivo de la operación de su establecimiento.
- IX. No cuente con el gafete de identificación que otorga la API para ingresar a la terminal marítima de pasajeros de Mazatlán. Esta disposición será aplicable también a los empleados del **Usuario**;
- X. Altere el orden de la terminal marítima de pasajeros;
- XI. Modifique total o parcialmente, en forma permanente o temporal el destino del local cuyo uso se le autoriza;

DÉCIMA OCTAVA. Caso fortuito o de fuerza mayor. El **Usuario** no será responsable del

Laura Ramirez



incumplimiento de las obligaciones del presente contrato debido a caso fortuito o de fuerza mayor.

DECIMA NOVENA. Revisión de condiciones. Las condiciones establecidas en el presente contrato podrán revisarse por acuerdo entre la API y el Usuario.

VIGÉSIMA. Devolución. Al término de este contrato o al de su prórroga, si la hubiere, el Usuario devolverá el local a la API en el estado que ahora tiene y con el solo deterioro natural causado por el tiempo, en constancia de lo cual se levantará un acta de entrega y recepción, que será debidamente firmada por las partes dentro de los quince días siguientes a la terminación.

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula cuarta, el Usuario se hace responsable del pago de las reparaciones que resultaren necesarias para volver el local a su estado de recepción o para reponer los objetos faltantes o deteriorados.

VIGÉSIMA PRIMERA. Aceptación de obligaciones de la concesión integral. El Usuario manifiesta que asume como propias, en lo que le sean aplicables, las obligaciones establecidas en el título de la concesión integral; y acepta que será responsable solidariamente con la API ante el gobierno federal del cumplimiento de las obligaciones consignadas en dicho título que se relacionen con el presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Cesiones. El Usuario no podrá ceder total ni parcialmente los derechos ni las obligaciones que se deriven de este contrato, excepto que expresamente lo autorice por escrito la API, ni otorgará mandatos que impliquen el ejercicio de estos derechos y obligaciones por terceras personas.

VIGÉSIMA TERCERA. Notificaciones. Cualesquiera notificaciones o diligencias relacionadas con lo establecido en este contrato, se entenderán válidas y eficaces si se hacen o practican en los domicilios señalados por las partes en el capítulo de declaraciones, mientras alguna de ellas no dé noticia fehaciente del cambio de su domicilio a la otra.

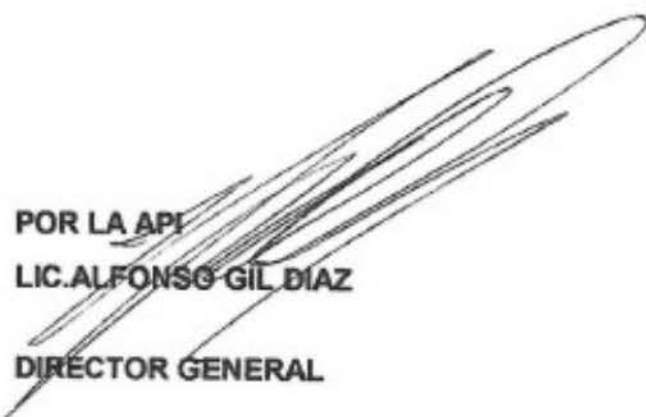
VIGÉSIMA CUARTA. Actos de autoridad. El Usuario reconoce que el local cuyo uso se autoriza, está ubicado en bienes del dominio público y que, por tanto, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes es competente para emitir actos de autoridad, incluido el de desocupación del local.

VIGÉSIMA QUINTA. Legislación aplicable. Para la interpretación o integración de este contrato serán aplicables las leyes civiles y mercantiles vigentes en el Estado de Sinaloa.

VIGÉSIMA SEXTA. Tribunales competentes. Cualquier conflicto que surgiera con motivo de la interpretación o del incumplimiento de este contrato se someterá a los tribunales federales competentes en Mazatlán, Sinaloa, por lo que las partes renuncian al fuero de cualquier otro domicilio que les corresponda o que pudiere corresponderles en el futuro.

Laura Ramirez

El presente contrato se firma por triplicado en Mazatlán, Sinaloa el primero de julio del 2001.



POR LA API
LIC. ALFONSO GIL DÍAZ
DIRECTOR GENERAL

Laura Ramírez

POR EL USUARIO
SRA. LAURA O. RAMÍREZ ESPINOZA DE LOS
MONTEROS.

CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE CESIÓN PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES que celebran: por una parte, **Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V.**, en adelante **API**, representada por el Licenciado Alfonso Gil Díaz, en su carácter de Director General y por la otra **Laura Ofelia Ramírez Espinoza de los Monteros**, en lo sucesivo el **OPERADOR**, al tenor de las siguientes cláusulas y

DECLARACIONES

DECLARACIÓN PRIMERA. Las partes celebraron el contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones según registro ante la Dirección General de Puertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, bajo número APIMAZ01-075/05 registrado el 6 de junio de 2005, convenio modificatorio APIMAZ01-075/05.M1 registrado el 16 de abril de 2008, convenio modificatorio APIMAZ01-075/05.M2.P1 registrado el 3 de diciembre de 2009.

DECLARACIÓN SEGUNDA. Que con escrito de fecha del 16 de abril de 2014, EL OPERADOR solicitó a la API, con fundamento en el último párrafo del Artículo 51 de la Ley de Puertos y en las disposiciones contenidas en el Artículo 32 de su Reglamento, en tiempo y forma la Prórroga del Contrato de Cesión Parcial de Derechos con número de registro APIMAZ01-075/05.M2.P1. **ANEXO UNO.**

DECLARACIÓN TERCERA. EL OPERADOR entregó a la API, junto con la solicitud de prórroga, el Programa de Inversión y Mantenimiento, tanto en materia de infraestructura como de equipamiento, que justifica el periodo solicitado de prórroga, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Artículo 32 del Reglamento de la Ley de Puertos. **ANEXO UNO.**

DECLARACIÓN CUARTA. La Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V. en cumplimiento de la circular No. 7.3.2644.14-4966, de fecha 2 de Agosto de 2014, y derivado del Decreto por el que se adicionan diversas disposiciones del Reglamento de la Ley de Puertos, publicado en el DOF el 2 de Abril de 2014, que obliga a las Administraciones Portuarias Integrales a suscribir las prórrogas de los contratos de prestación de servicios portuarios y de cesión parcial de derechos y obligaciones, acompañados por el programa de inversión y mantenimiento, tanto en materia de infraestructura como de equipamiento, que justifique el periodo solicitado en prórroga, así como un dictamen de procedencia de conformidad con el Artículo 32 del Reglamento de la Ley de Puertos. En cumplimiento de lo anterior se anexa al presente convenio como **ANEXO DOS** el Dictamen de Procedencia de la Solicitud de Prórroga elaborado por el Subgerente de Asuntos Legales de esta Administración.

CLAUSULAS

I. De la Cesión

CLAUSULA PRIMERA. El presente convenio modifica la cláusula VIGESIMO PRIMERA, para quedar con la siguiente redacción:

VIGESIMO PRIMERA. Duración del Contrato. El presente contrato estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2018.

El presente contrato podrá ser prorrogado hasta por un plazo igual siempre que se cumplan los requisitos y condiciones que establezca API de acuerdo a la legislación aplicable, el título de concesión, el PROGRAMA y el presente contrato.

Para tal efecto, la solicitud de prórroga deberá presentarse ante la API, durante la última tercera parte del plazo original de vigencia y a más tardar seis meses antes de su conclusión, acompañando el programa de inversión y mantenimiento, tanto en materia de infraestructura como de equipamiento, que justifique el periodo solicitado en prórroga.

CLAUSULA SEGUNDA. El presente convenio agrega la cláusula TRIGESIMO TERCERA para quedar con la siguiente redacción:

TRIGESIMO TERCERA. Inversiones. El OPERADOR se obliga a realizar obras de mantenimiento y reparación y adquirir e instalar los equipos necesarios para conservar y operar el ÁREA CEDIDA en óptimas condiciones. El Programa de Inversión y Mantenimiento, tanto en materia de infraestructura como de equipamiento, se agrega al presente convenio como **ANEXO UNO.**

CLAUSULA TERCERA. Las partes ratifican y reproducen en todas y cada una de sus partes el contrato antes mencionado con excepción de las modificaciones que se asientan en este documento.

El presente convenio modificatorio al contrato se firma por triplicado en Mazatlán, Sinaloa el de 28 de noviembre de 2014.

POR API


LIC Alfonso Gil Díaz
Director General

POR EL OPERADOR

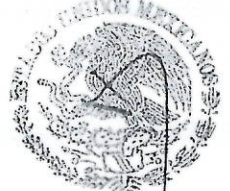

Laura Ofelia Ramírez Espinoza de los Monteros

TESTIGO


Lic. Héctor Torres Nafarrate
Gerente de Comercialización

El presente convenio modificatorio quedó registrado bajo el número APIMAZ01-075/05.M3.P2 en la Dirección General de Puertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

México, D.F., A 14 de enero del 2015.


SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS Y
MARINA MERCANTE
DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS


El Director General
Lic. Alejandro Hernández Cervantes.