

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 María Elena Menchaca Ahumada, 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 10.00 m² y que será utilizada para dos módulos comerciales, para proporcionar, exclusivamente el servicio de venta de joyería en plata y piedras preciosas y semipreciosas 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: Se adjudica directamente, por tratarse de un área menor para actividad comercial de apoyo en la operación de la Terminal de Cruceros, de conformidad con lo señalado en el Art. 20 penúltimo párrafo, de la Ley de Puertos.

CONTRAPRESTACIÓN: Se adjudica directamente, por tratarse de un área menor para actividad comercial de apoyo en la operación de la Terminal de Cruceros, de conformidad con lo señalado en el Art. 20 penúltimo párrafo, de la Ley de Puertos.

GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO: El instrumento de garantía de cumplimiento de este contrato, que deberá otorgar el OPERADOR y el cual consiste en el monto equivalente a dos pagos de contraprestación 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 joyería en playa y piedras preciosas y semipreciosas.

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.

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 [REDACTED] y lo acredita mediante Acta de Nacimiento No. [REDACTED] de la ciudad de [REDACTED], [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.

Eliminando 5 palabras, fundamento legal en el art. 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

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, calle [REDACTED] No. [REDACTED], Fracc. [REDACTED], [REDACTED] CP [REDACTED]. Tel [REDACTED]

CLÁUSULAS

I. De la Cesión

PRIMERA. Cesión de derechos y obligaciones. API autoriza al OPERADOR el ÁREA CEDIDA, para proporcionar, exclusivamente el servicio de venta de joyería en playa y piedras preciosas y semipreciosas, 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 10.00 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.

- II. 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.
- III. 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.
- IV. 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 \$ 3,480.87 más IVA mensuales por anticipado dentro de los primeros 5 días del mes que corresponda. La cantidad total mensual a que se refiere esta fracción, se actualizará anualmente, a partir del 31 de diciembre del año 2010, conforme a la variación del índice nacional de precios al consumidor que publique la institución legal y oficialmente autorizada para tal efecto.

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 TIIE, 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.

DECIMOSÉPTIMA. 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 el OPERADOR 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 ÁREA 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 ÁREA 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 ÁREA CEDIDA o del SERVICIO a su cargo, sin consentimiento previo y escrito de API, tres veces;
- V. 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;
- VI. 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.
- VII. 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.

VIGÉSIMA. Garantía de cumplimiento. Las partes acuerdan que para garantizar el cumplimiento del presente contrato, la OPERADORA entregará a la API el equivalente en moneda nacional a dos meses del pago de la contraprestación mensual que se estipula en la cláusula DECIMOTERCERA.

Al darse el incumplimiento al presente contrato por parte de la OPERADORA, API hará efectivo el depósito de que aquí se trata, en el entendido de que su importe se aplicará, hasta donde alcance, en el siguiente orden: pago de contraprestación; intereses moratorios a cargo de la OPERADORA; 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 a la OPERADORA cualquier otra cantidad a que pudiere tener derecho conforme a la ley o en los términos de este contrato. La cantidad total mensual a que se refiere esta fracción, se actualizará anualmente, a partir del 31 de diciembre del año 2009, conforme a la variación del índice nacional de precios al consumidor que publique la institución legal y oficialmente autorizada para tal efecto.

El pago a que se refiere esta fracción se realizará en la fecha de firma de este convenio modificatorio.

VIII. De la vigencia y rescisión.

VIGÉSIMO PRIMERA. Duración del contrato. El presente contrato estará vigente a partir de su firma y hasta el 31 de diciembre del 2014.

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.

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 SÉPTIMA. 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 el futuro por razones de domicilio, nacionalidad u otras causas.

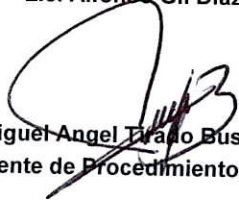
TRIGÉSIMO SEGUNDA. Registro del contrato. API se obliga a registrar el presente contrato ante la SECRETARIA conforme lo previene el artículo 51 de la Ley de Puertos, en un plazo máximo de 5 días a partir de la firma del presente contrato.

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 30 de agosto del año dos mil diez.

POR API

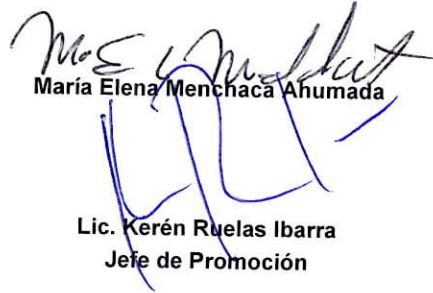
Lic. Alfonso Gil Díaz



Lic. Miguel Angel Trujano Bustamante
Subgerente de Procedimientos Legales


POR EL OPERADOR

Maria Elena Menchaca Ahumada



TESTIGOS

Lic. Kerén Ruelas Ibarra
Jefe de Promoción



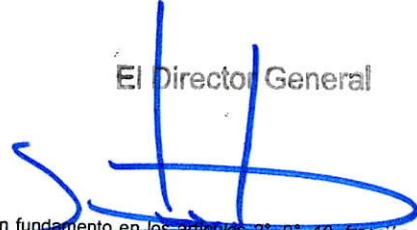
El presente contrato quedó registrado bajo el número
APIMAZ01-183/10
en la Dirección General de Puertos de la Secretaría de
Comunicaciones y Transportes



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

México, D.F., A 10 de septiembre del 2010.

El Director General



Con fundamento en los artículos 2º, 9º, 10, fracción XIV, 27, fracción I y 50 primer párrafo del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en suplencia por ausencia del Director General de Puertos suscribe el Director de Concesiones, Permisos y Autorizaciones, Lic. Naim Gilberto Calderón Bárcena.



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 la C. María Elena Soto Menchaca, en lo sucesivo la CESIONARIA, al tenor de las siguientes cláusulas y

DECLARACIONES

DECLARACIÓN PRIMERA.- Contrato inicial. El 30 de agosto de 2010, la Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V. y la C. María Elena Menchaca Ahumada, en lo sucesivo la **API y LA CESIONARIA**, celebraron contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones para el uso y aprovechamiento de una superficie de 10.00 metros cuadrados para ser utilizada como dos módulos comerciales, para proporcionar el servicio de venta de joyería de plata y piedras preciosas y semipreciosas a los pasajeros y tripulantes que arriban a la Terminal de Cruceros, cuyas área se describe en el citado instrumento y en sus anexos, en lo sucesivo **EL CONTRATO ORIGINAL**, mismo que fue registrado ante la Dirección General de Puertos de la Coordinación General de Puertos y Marina Mercante de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes el 10 de septiembre de 2010 con el número APIMAZ01-183/10, convenio modificatorio APIMAZ01-183/10.M1.P1 registrado el 26 de febrero de 2014 en la cual se modifica la titularidad del contrato a María Elena Soto Menchaca.

DECLARACIÓN SEGUNDA.- Que con escrito de fecha 1 de octubre del 2014, solicitó a la API autorización para ceder un área de 0.85 m² del ÁREA CEDIDA del contrato con número de registro APIMAZ01-183/10.M1.P1 conforme se acredita con el plano que se presenta como **ANEXO UNO** y los derechos instrumentales del contrato señalado en el punto anterior, a la C. Yolanda Barrón Cabanillas. Esta comunicación se agrega el presente convenio como **ANEXO DOS**.

DECLARACIÓN TERCERA. Con fecha del 26 de diciembre de 2014 LA CESIONARIA celebró convenio de cesión de derechos con la C. Yolanda Barrón Cabanillas, teniendo la aprobación de la API. **ANEXO TRES**.

DECLARACIÓN CUARTA. Asimismo el representante de la API manifiesta que cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente convenio, mismas que acredita mediante escritura pública No. 3626 de fecha 10 de octubre de 1995, pasada ante la fe del Lic. Jorge Luis Buenrostro Félix, Notario Público No. 141 de Mazatlán, Sinaloa, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Mazatlán, volumen CXIX libro 3, de fecha 23 de octubre del 1995, otorgándole facultades para actos de administración que no le han sido revocadas ni modificadas en manera alguna y son bastantes para la suscripción del presente instrumento. **ANEXO CUATRO**.

DECLARACIÓN QUINTA. Por su parte la CESIONARIA manifiesta que cuenta con las facultades suficientes y las necesarias para celebrar el presente convenio.

DECLARACIÓN SEXTA. Expuesto y reconocidas las declaraciones anteriores, las partes manifiestan expresamente su voluntad de someterse a las siguientes:

CLAUSULAS

CLAUSULA PRIMERA.- El presente convenio modifica la clausulas PRIMERA y DECIMO TERCERA, para quedar con la siguiente redacción:

PRIMERA.- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. API autoriza a LA CESIONARIA el ÁREA CEDIDA, para proporcionar el servicio de venta de joyería y piedras preciosas y semipreciosas a los pasajeros y tripulantes que arriban a la Terminal de Cruceros y solamente podrá cambiar de giro de venta previa autorización de la API.

En consecuencia LA CESIONARIA podrá en una superficie 3.70 m²:

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

DECIMO TERCERA.- CONTRAPRESTACION. LA CESIONARIA pagará a API por el uso del ÁREA CEDIDA a su cargo la cantidad de \$1,502.90 pesos mensuales más IVA mensuales por anticipado dentro de los primeros 5 días del mes que corresponda. La cantidad total mensual a que se refiere esta fracción, se actualizará anualmente, a partir del 31 de diciembre de cada año, conforme a la variación del índice nacional de precios al consumidor que publique la institución legal y oficialmente autorizada para tal efecto.

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

En caso de que LA CESIONARIA 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.


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

TRIGESIMO TERCERA. Inversiones. LA CESIONARIA 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 del OPERADOR se agrega al presente convenio como **ANEXO CINCO.**

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 29 de diciembre de 2014.

POR API


Lic. Alfonso Gil Díaz
Director General

LA CESIONARIA


María Elena Soto Menchaca

TESTIGO


Lic. Héctor Torres Nafarrate
Gerente de Comercialización

CONVENIO DE CESION DE DERECHOS que celebran: por una parte la C. Maria Elena Menchaca Ahumada, como CEDENTE y la C. Maria Elena Soto Menchaca, como CESIONARIO, con la anuencia de la Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V., representada por el Lic. Alfonso Gil Díaz, en adelante la API al tenor de las siguientes cláusulas y

DECLARACIONES

- I. El CEDENTE manifiesta que con fecha 30 de Agosto del 2010, celebro contrato de cesión parcial de derechos con la API, registrado con el número APIMAZ01-183/10 con fecha de registro el 10 de septiembre del 2010 ante la Dirección General de Puertos.
- II. Que con escrito de fecha 04 de Diciembre del 2013, solicito a la API autorización para ceder todos los derechos y obligaciones sobre el inmueble descrito como local comercial y los derechos instrumentales del contrato señalado en el punto anterior, a la C. Maria Elena Soto Menchaca. Esta comunicación se agrega el presente convenio como **ANEXO UNO**,
- III. El CESIONARIO declara que es [REDACTED] y lo comprueba con Acta de Nacimiento No [REDACTED] de [REDACTED] y con Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED]
- IV. Tiene interés en celebrar el presente Convenio asumiendo todos los derechos y subrogándose en todas las obligaciones que le corresponden al CEDENTE.
- V. Que tiene su domicilio en calle [REDACTED] No.- [REDACTED] Frac. [REDACTED] [REDACTED] C.P. [REDACTED]. Tel: [REDACTED]
- VI. La API manifiesta por conducto de su representante que de conformidad con las Declaraciones antes expuestas, autoriza la celebración del presente Convenio en los términos y condiciones que se señalan en el mismo.

Eliminando 14 palabras, fundamento legal en el art. 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

CLAUSULAS

PRIMERA.- El CEDENTE cede al CESIONARIO los derechos y obligaciones que en los términos del contrato de cesión parcial de derechos número APIMAZ01-183/10.

Maria Elena Soto

Maria Elena Soto

[Handwritten signature]

SEGUNDA.- El CESIONARIO asume en todos los términos los derechos y obligaciones derivadas del contrato y sus modificaciones, por lo que a partir de la firma del presente y hasta la fecha de su vigencia se responsabiliza ante la API y de manera solidaria con el Gobierno Federal, respecto de su cumplimiento.

TERCERA.- La API se compromete a presentar ante la Dirección General de Puertos el presente convenio para su registro, con conformidad con el artículo 51 de la Ley de Puertos.

El presente documento se firma por triplicado en la ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa el 09 de Diciembre del 2013.

CEDENTE


Maria Elena Menchaca Ahumada

EL CESIONARIO


Maria Elena Soto Menchaca

**Por la Administración Portuaria Integral de
Mazatlán, S.A. de C.V.**

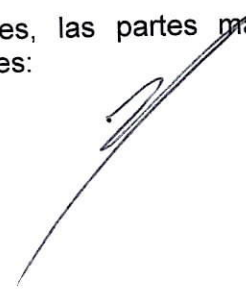

Lic. Alfonso Gil Díaz
Director General

CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE CESIÓN PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, QUE AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS QUE SIGUEN, CELEBRAN: POR UNA PARTE, ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL DE MAZATLAN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU DIRECTOR GENERAL, EL LIC. ALFONSO GIL DIAZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA API" Y POR LA OTRA PARTE la C. MARIA ELENA SOTO MENCHACA, A QUIEN SE DENOMINARÁ EN ADELANTE "EL CESIONARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARAN LAS PARTES

1. Contrato inicial. El 30 de Agosto del 2010, la Administración Portuaria Integral de Mazatlán, S.A. de C.V. y la C. Maria Elena Menchaca Ahumada, en lo sucesivo la **API y LA CESIONARIA**, celebraron contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la API, registrado con el número APIMAZ01-183/10 ante la Dirección General de Puertos quedando como **Anexo 1**.
2. Que con escrito de fecha 04 de Diciembre del 2013, solicito a la API autorización para ceder todos los derechos y obligaciones sobre el inmueble descrito como local comercial dentro de la terminal turística de pasajeros y los derechos instrumentales del contrato señalado en el punto anterior, a la C. Maria Elena Soto Menchaca. Esta comunicación se agrega el presente convenio como **Anexo 2**.
3. Con fecha 09 de Diciembre del 2013 la CESIONARIA celebró convenio de cesión de derechos del bien inmueble con la C. Maria Elena Soto Menchaca, teniendo la aprobación de la API. **Anexo 3**.
4. Asimismo el representante de la API manifiesta que cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente convenio, mismas que acredita mediante escritura pública No. 3626 de fecha 10 de octubre de 1995, pasada ante la fe del Lic. Jorge Luis Buenrostro Félix, Notario Público No. 141 de Mazatlán, Sinaloa, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Mazatlán, volumen CXIX libro 3, de fecha 23 de octubre del 1995, otorgándole facultades para actos de administración que no le han sido revocadas ni modificadas en manera alguna y son bastantes para la suscripción del presente instrumento. **Anexo 4**.
5. Por su parte el CESIONARIO manifiesta que cuenta con las facultades suficientes y las necesarias para celebrar el presente convenio.
6. Expuesto y reconocidas las declaraciones anteriores, las partes manifiestan expresamente su voluntad de someterse a las siguientes:

Mar Elena Soto



CLÁUSULAS

PRIMERA.- Mediante este convenio, las partes convienen que para todos los efectos de la denominación de la CESIONARIA en EL CONTRATO ORIGINAL APIMAZ01-183/10 descrito en éste convenio, se reconocerá como: **Maria Elena Soto Menchaca**.

SEGUNDA.- El CESIONARIO manifiesta expresamente haber reconocido como suyos y asume todos los derechos y obligaciones pasados, presente y futuros derivados del contrato original y seguirá siendo responsable ante la API y la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del cumplimiento del Contrato citado en la declaración primera antes mencionado, así como de las reclamaciones que de cualquier índole la API o terceros formularen en su contra, por actos u omisiones anteriores a este instrumento, pero dentro de la vigencia del citado contrato.

TERCERA.- Salvo lo aquí establecido, el presente convenio no modifica en modo alguno los derechos y obligaciones estipulados en EL CONTRATO ORIGINAL, por lo que continúan vigentes todas y cada una de las cláusulas del mismo y la operadora se obliga a darle cabal cumplimiento a todos y cada uno de los compromisos pactados.

CUARTA.- Con excepción de lo expresamente estipulado en el presente convenio, conservan plena validez y vigor las cláusulas de EL CONTRATO ORIGINAL.

QUINTA.- Información Reservada. Las partes convienen en que toda la información que cualesquiera de ellas brinde a la otra se considerará "reservada", de conformidad con los Artículos 14 fracción VI y 16 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, por lo que no podrá hacerse del conocimiento de terceros sin autorización previa y por escrito de la informante. Esta restricción no es aplicable a la información que deberá rendirse a las autoridades competentes, ni a las que éstas requieran en el ejercicio de sus facultades.

SEXTA.- El presente convenio modifica la clausulas vigesimoprimera, para quedar con la siguiente redacción:

VIGESIMOPRIMERA: 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 establezcan API de acuerdo a la legislación aplicable, el Título de Concesión, el PROGRAMA MAESTRO y el presente contrato. Para tal efecto, El CESIONARIO deberá presentar la solicitud correspondiente ante API con una anticipación de un año a la fecha de vencimiento del contrato, la contraprestación para el período adicional será objeto de convenio entre las partes.

SEPTIMA.- Registro del Convenio. La API presentará este convenio para su registro ante la SECRETARÍA, conforme el Artículo 51 de la Ley de Puertos.


El presente convenio se firma por triplicado en Mazatlán, Sinaloa, el 09 de Diciembre del 2013.

POR LA API



Lic. Alfonso Gil Díaz
Director General


POR EL CESIONARIO



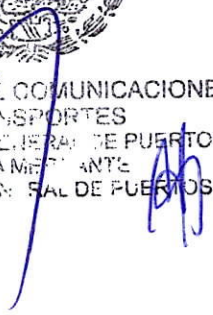
C. Maria Elena Soto Menchaca

El presente convenio modificatorio quedó registrado bajo el número APIMAZ01-183/10.M1.P1 en la Dirección General de Puertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

México, D.F., A 26 de febrero del 2014.



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES
COORDINACIÓN GENERAL DE PUERTOS Y
MALINCHAMÉNTANTE
DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS



El Director General
Lic. Alejandro Hernández Cervantes.