



CONTRATO PARA EL USO TEMPORAL DE INFRAESTRUCTURA DE LA MARINA TURÍSTICA DE CABO SAN LUCAS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL CABO SAN LUCAS S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA CAPITÁN DE ALTURA CRISTIAN DE JESÚS VÁZQUEZ GUZMÁN, EN SU CALIDAD DE DIRECTORA GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA ASIPONA CSL" Y POR LA OTRA PARTE LA NEGOCIACIÓN MERCANTIL OPERADORA TIEBAS, S. DE R.L. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL EL C. [REDACTED], A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL USUARIO", Y QUE AL REFERIRSE A AMBOS SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. "LAS PARTES" declaran que:

I.1 Definiciones. - Han convenido en que las definiciones contenidas en el artículo 2º de la LEY y 2º de su REGLAMENTO se apliquen a este CONTRATO, en que las palabras escritas en mayúsculas en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en este apartado, salvo que expresamente se les asigne una connotación distinta 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. Los encabezados de las Declaraciones y las Cláusulas solamente tienen un propósito indicativo, por lo que no deberán ser tomados en cuenta para su interpretación.

ASIPONA CSL: Administración del Sistema Portuario Nacional Cabo San Lucas S.A. de C.V.

ÁREA: La superficie de 25.32 m2 (veinticinco punto treinta y dos metros cuadrados), identificada en el Plano de Usos, Destinos y Modos de Operación del Recinto Portuario del Puerto de Cabo San Lucas, con la clave de zonificación 21PuN, cuyas medidas y colindancias se consignan en el plano que se agrega como **Anexo 1**, y que corresponde a zona federal terrestre que forma parte del Recinto Portuario del Puerto de Cabo San Lucas.

COMITÉ DE OPERACIÓN: El comité de operación del PUERTO de Cabo San Lucas, Baja California Sur, constituido de acuerdo al artículo 57 de la LEY.

CONCESIÓN. El Título de Concesión otorgado el 27 de febrero de 2024 por el Gobierno Federal a **"ASIPONA CSL"** a través de la SECRETARÍA y, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de marzo de 2024.

CONTRAPRESTACIÓN: La cantidad total de dinero mensual que **"EL USUARIO"** pagará a **"LA ASIPONA CSL"** más IVA, por el derecho del uso y aprovechamiento del ÁREA, por mes adelantado, en la forma y términos que se establecen en este CONTRATO, será fija.

CONTRATO: El presente contrato para el uso temporal del área ubicada en el RECINTO PORTUARIO.

DGP: Dirección General de Puertos.



2026
año de
Margarita
Maza

[Handwritten signature]



GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO: El instrumento de garantía de cumplimiento de este CONTRATO, que deberá otorgar **"EL USUARIO"** y el cual consiste en el monto equivalente a **02 pagos mensuales de la contraprestación fija señalada en la cláusula QUINTA**, como CONTRAPRESTACIÓN y que se otorgue en la forma y términos previstos en este CONTRATO.

INDAABIN. - El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor): Que se publique por el Banco de México, en el periodo anual de que se trate o el índice que lo sustituya.

IVA: El Impuesto al Valor Agregado.

LEY: La Ley de Puertos.

PROGRAMA MAESTRO (PMDP): El Programa Maestro de Desarrollo Portuario del PUERTO, al que se alude en el artículo 41 de la LEY, con sus anexos y modificaciones. Por su propia naturaleza, el PMDP es modificable, para ajustar sus términos a la modernización constante de las estructuras en materia de puertos, a efectos de cubrir los requerimientos de seguridad nacional e internacional, eficiencia, calidad, ecología y optimización operativa, por lo que **"EL USUARIO"**, acepta como obligatorias dichas modificaciones que en lo sucesivo se promuevan por la **"LA ASIPONA CSL"**, y sean aprobados por la SECRETARÍA.

PROGRAMA OPERATIVO ANUAL (POA): El Programa Operativo Anual que formula **"LA ASIPONA CSL"** cada ejercicio y somete a la autorización de la SECRETARÍA conforme a la CONDICIÓN DÉCIMO PRIMERA de su CONCESIÓN.

PUERTO: El Puerto de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, México.

RECINTO PORTUARIO: La zona federal del PUERTO delimitada y determinada por la SECRETARÍA, en los puertos, terminales e instalaciones, que comprenden las áreas de agua y terrenos de dominio público destinados al establecimiento de instalaciones y a la prestación de servicios portuarios y otorgado en Título de Concesión a las ASIPONA CSL, para la administración de los bienes del dominio público de la Federación, donde entre otras actividades se realiza la operación de marinas turísticas.

REGLAMENTO: El Reglamento de la Ley de Puertos.

REGLAS DE OPERACIÓN: Las Reglas de Operación del PUERTO, autorizadas por la SECRETARÍA, sus modificaciones y adiciones, así como los documentos que las complementen o sustituyan. En lo que se refiere el presente CONTRATO, se pactan como parte del mismo y son obligatorias para ambas PARTES en todos sus términos, para todos los efectos legales conducentes a que haya lugar.

SECRETARÍA: Secretaría de Marina.





SERVICIOS: Operación y administración de un Servicio de restaurante al público en general.

TIIE: Tasa de interés interbancaria de equilibrio.

UMA: La Unidad de Medida y Actualización es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores. El valor mensual de la UMA se calcula multiplicando su valor diario por treinta punto cuatro veces y su valor anual se calcula multiplicando su valor mensual por 12.

USUARIO: Persona física o moral, responsable del uso temporal del ÁREA.

1.2 Fuerza Vinculante de los anexos. - Están conformes en que todos los anexos que se adjuntan a este CONTRATO o que se agregaren al mismo en lo futuro, formarán parte del presente instrumento, por lo que su contenido les vinculará jurídicamente.

1.3 Legislación aplicable. - Para el cumplimiento del objeto de la CONCESIÓN, "**LA ASIPONA CSL**", está sujeta a la LEY y a su REGLAMENTO, al PROGRAMA MAESTRO DESARROLLO PORTUARIO y a las REGLAS DE OPERACIÓN.

1.4 Responsabilidad solidaria de "EL USUARIO". - "**EL USUARIO**" será responsable solidariamente ante el Gobierno Federal del cumplimiento de las obligaciones del presente CONTRATO y de las consignadas en la CONCESIÓN que se relacionen con aquéllas.

II. Declara "LA ASIPONA CSL":

II.1 Personalidad. Es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida de conformidad con la Escritura Pública Número cinco mil trescientos cuarenta y seis de fecha diecisiete de enero dos mil veintitrés; modificada mediante Acta número cinco mil seiscientos sesenta de fecha veintiuno de junio de dos mil veintitrés, en la cual se protocolizó el acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la "Administración del Sistema Portuario Nacional Cabo San Lucas" S.A. de C.V., de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, que corrigió las acciones a favor del Gobierno Federal; misma que fue modificada nuevamente mediante Acta número 6,102, Libro 3, de fecha ocho de abril de 2024 dos mil veinticuatro, en la cual se protocolizó el acta de Asamblea General de Accionistas de Administración del Sistema Portuario Nacional Cabo San Lucas" S.A. de C.V., de fecha seis de noviembre de 2023 dos mil veintitrés, que reformó y actualizó el estatuto social; ante la fe del Corredor Público Número diez, el Lic. Francisco Javier Alegre Ortega, de la Plaza de del Estado de Baja California Sur; e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, bajo el folio mercantil electrónico número N-2023008209, el primero de febrero de dos mil veintitrés, el seis de julio de dos mil veintitrés y el seis de marzo de dos mil veinticinco, respectivamente; se encuentra inscrita ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y dito Público, lo cual acredita con su clave del Registro Federal de Contribuyentes **ASP230117UWA**, estando al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones fiscales.





II.2 Representación. - La Capitán de Altura Cristian de Jesús Vázquez Guzmán, Directora General de "LA ASIPONA CSL" manifiesta que cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente CONTRATO, mismas que acredita mediante Acta número 22,460 de fecha doce de noviembre de dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Lic. Fernando González Rubio Cerecer, Notario Público número 14 en el Estado y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en ejercicio de la Demarcación Política y Administrativa del Municipio de Los Cabos, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Cabo San Lucas con fecha de ocho de enero de dos mil veintiséis, bajo el folio mercantil electrónico número 2023008209.

II.3 Objeto Social. - Su objeto social comprende la administración portuaria integral del puerto de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, 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 el puerto de Cabo San Lucas, estado de Baja California Sur, así como la administración y explotación comercial, por cuenta propia o de terceros, de los bienes inmuebles que integren su zona de desarrollo y la administración, el aprovechamiento y la explotación de la Marina de La Paz, municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur.

II.4 Título de Concesión. - Que el veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, el Ejecutivo Federal por conducto de la SECRETARÍA, otorgó a favor de LA ASIPONA CSL la CONCESIÓN para la administración portuaria integral del Recinto Portuario de Cabo San Lucas ubicado en el municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, mediante: I.- uso, aprovechamiento y explotación de los bienes de dominio público de la Federación, que integran el Recinto Portuario del Puerto de Cabo San Lucas, II.- uso aprovechamiento y explotación de las obras e instalaciones del Gobierno Federal ubicadas en el Recinto Portuario del Puerto de Cabo San Lucas; III.- la construcción operación y explotación de obras, terminales, marinas e instalaciones portuarias, náuticas, pesqueras, turísticas, deportivas, recreativas en el área concesionada y IV.- La prestación de los servicios portuarios y conexos.

II.5 Contratos con Terceros. - Conforme a la CONDICIÓN VIGÉSIMA de la CONCESIÓN, "LA ASIPONA CSL" debe operar las terminales e instalaciones y prestar los servicios portuarios y conexos a través de terceros, mediante la celebración de contratos que reúnan los requisitos fijados en la LEY y su REGLAMENTO.

II.6 Acuerdo Comité de Otorgamiento de Contratos. Mediante ACUERDO COC-EXT-II-02 (15-06-26) recomendó procedente el otorgamiento del presente CONTRATO de uso temporal de infraestructura a favor de "EL USUARIO".

II.7 Adjudicación del contrato. Toda vez que es un área ubicada dentro del RECINTO PORTUARIO, se adjudica directamente de conformidad con lo señalado en el penúltimo párrafo del artículo 20 de la LEY.

Con oficio número 2993/2026 de 05 de junio de 2026, la Dirección General de Puertos autorizó el presente CONTRATO.

II.8 Seguros del ÁREA. "LA ASIPONA CSL" declara que el ÁREA se encuentra debidamente asegurada contra los riesgos propios de la infraestructura portuaria, incluyendo, entre otros, incendios, fenómenos





meteorológicos y sismos, en los términos que se precisan en la cláusula DÉCIMA NOVENA del presente CONTRATO. Independientemente de lo anterior **"EL USUARIO"** tiene obligación de contratar y mantener vigente, durante toda la vigencia del CONTRATO, un seguro de responsabilidad civil y daños a terceros, respecto de las actividades que desarrolle en el ÁREA y de los bienes de su propiedad que utilice para la prestación del SERVICIO, en términos de lo dispuesto por el artículo y la cláusula DÉCIMA NOVENA del CONTRATO.

II.9 Domicilio. - Su domicilio para efectos del presente CONTRATO se ubica en el Boulevard Paseo de la Marina, Lote 1, Sin Número Oficial, Colonia Centro, Código Postal 23450, en esta ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur y el correo electrónico para oír y recibir notificaciones dirgral@puertocabosanlucas.com.mx

II.10 Cuenta y CLABE interbancaria. - La información de su cuenta, para efectos del presente CONTRATO es:

ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL CABO SAN LUCAS, S.A. DE C.V.

Banco: BBVA

CUENTA: 0121379887

CLABE INTERBANCARIA: 012041001213798870

III. Declara **"EL USUARIO"** que:

III.1 Personalidad. Es una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, constituida de conformidad con la Escritura Pública Número 42,130 (cuarenta y dos mil ciento treinta) de fecha 22 (veintidós) de febrero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), pasada ante la fe del Notario Público Número 1 (uno), el Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal en el Estado de Baja California Sur, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, bajo el folio mercantil número 88 (ochenta y ocho), el día 01 (primero) de abril de 1996 (mil novecientos noventa y seis). de la cual se adjunta copia cotejada como **Anexo 2.**

III.2 Representación. - El C. [REDACTED], representante legal de **"EL USUARIO"**, manifiesta que cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente contrato, mismas que acredita con la escritura señalada el en punto que antecede y que se adjuntó como Anexo 2.

III.3 Objeto Social. - Su objeto social comprende entre otros la compraventa, elaboración, producción, fabricación, comercialización de toda clase de alimentos preparados u bebidas preparadas, así como la exportación y distribución de bebidas alcohólicas que estén permitidas por la Ley.

III.4 Registro Federal de Contribuyentes. - Se encuentra inscrito ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con actividad empresarial, lo cual acredita con su clave del Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED], estando al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones fiscales, situación que acredita con la copia de la inscripción en el R.F.C., el cual se adjunta como Anexo 3.





III.5 Conocimiento de la información documental. - Tiene pleno conocimiento del alcance y términos de la CONCESIÓN otorgada por el Gobierno Federal a **"LA ASIPONA CSL"** y del contenido de sus los anexos del título de la misma, de los documentos concernientes al ÁREA, y el PUERTO, así como del PMDP, **REGLAS DE OPERACIÓN** y el POA.

III.6 Capacidad. - Cuenta con la capacidad administrativa, técnica, operativa y financiera necesaria para cumplir exacta y puntualmente las obligaciones que asume en el presente CONTRATO.

III.7 Domicilio. Su domicilio para oír y recibir notificaciones es el ubicado en Blvd. [REDACTED] Cabo San Lucas, Baja California Sur Anexo 4, correo electrónico: [REDACTED] número telefónico de contacto: [REDACTED] y [REDACTED]

En virtud de las declaraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 2, 20 penúltimo párrafo, 27, 40, fracción II, 56 y demás relativos y pertinentes de la LEY, 1, 3 y 51 del REGLAMENTO, así como la CONDICIÓN VIGÉSIMA de la CONCESIÓN, **"LAS PARTES"** manifiestan expresamente su voluntad de someterse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA OBJETO.- **"LA ASIPONA CSL"** otorga el uso temporal a **"EL USUARIO"**, quien toma en dicha calidad, el ÁREA, tal y como se encuentra descrita en las definiciones, de conformidad con el croquis y las medidas que se integran en el ANEXO 1 del presente CONTRATO, el cual forma parte integrante del mismo.

SEGUNDA.-USO Y DESTINO DEL ÁREA.- El uso y destino del ÁREA únicamente podrá ser el definido como SERVICIO, obligándose a NO modificarlo, alterarlo o ampliarlo sin previa autorización por escrito de **"LA ASIPONA CSL"**. Asimismo, **"EL USUARIO"** se obliga a cumplir con las siguientes restricciones relativas al uso y funcionamiento del ÁREA, por lo que entre otros deberá:

- Explotar el ÁREA de manera exclusiva y prestar dentro de la misma el SERVICIO con equipo y personal propio, sin más limitación que las mencionadas en este CONTRATO, en las REGLAS DE OPERACIÓN, PMDP, LEY y su REGLAMENTO y en las disposiciones y ordenamientos legales aplicables.
- **"EL USUARIO"** conviene expresamente en que no podrá ceder, gravar o transferir, total o parcialmente los derechos del presente CONTRATO a ninguna persona, salvo autorización previa y por escrito de **"LA ASIPONA CSL"**.
- No permitir que, en el ÁREA, se realicen actos contrarios a la LEY, a la moral o a las buenas costumbres.
- Cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevén las Leyes, Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales.





- No permitir que ningún aparato, radio, televisión, altoparlante o similar se instale dentro o fuera del ÁREA sin la previa autorización por escrito de **"LA ASIPONA CSL"** y en caso de obtener esta autorización, **"EL USUARIO"** se obliga a que dichos aparatos no funcionen a volúmenes superiores a los 65 decibeles.
- En virtud de que las actividades que desarrollará **"EL USUARIO"** forman parte de los SERVICIOS que presta dentro del **RECINTO PORTUARIO**, éste se obliga a desarrollarlas con lealtad y honradez, por lo que se obliga a no cometer actos que afecten a terceros y que además pudieren ser tipificados como delitos o inducir al error en cuanto a calidad y precios, respondiendo en todo momento ante **"LA ASIPONA CSL"** y ante las autoridades competentes, por la inobservancia de éste punto, por lo que **"EL USUARIO"** se obliga y se compromete a sacar en paz y a salvo de cualquier reclamación a **"LA ASIPONA CSL"**.
- Permitir a **"LA ASIPONA CSL"** o personas por ella autorizadas el acceso al ÁREA para verificar que **"EL USUARIO"** está cumpliendo con todas las obligaciones contenidas en esta Cláusula y en general en el CONTRATO.
- **"EL USUARIO"**, se obliga a obtener todos los permisos o licencias necesarias y convenientes para realizar las actividades objeto del CONTRATO, así como realizar el pago de los derechos e impuestos municipales, estatales y federales en su caso, necesarios, de acuerdo a la normatividad fiscal y demás ordenamientos legales pertinentes. Atento a lo anterior, **"EL USUARIO"** se obliga y se compromete a sacar en paz y a salvo de cualquier reclamación a **"LA ASIPONA CSL"**.
- Para el caso que **"EL USUARIO"** deseará colocar publicidad dentro del ÁREA, deberá solicitar autorización previa y por escrito de **"LA ASIPONA CSL"**.
- **"EL USUARIO"** no podrá tener en el ÁREA sustancias peligrosas, corrosivas, deletéreas, o inflamables que de alguna forma hagan peligrar al ÁREA o a terceros, por lo que, en caso de cualquier siniestro, daño, incendio, etc., deberá cubrir los daños ocasionados. De igual forma la instalación de equipos, aparatos eléctricos y otros que generen alguna amenaza será a su cuenta y riesgo.
- **"EL USUARIO"** deberá cumplir con todas y cada una de las disposiciones relativas a protección civil contenidas en las REGLAS DE OPERACIÓN, así como las demás que le indique la autoridad competente.
- De igual forma **"EL USUARIO"** releva a **"LA ASIPONA CSL"** de cualquier responsabilidad, que sufra en sus bienes o en su persona, por cualquiera de las causas antes mencionadas, así como en caso de cualquier fenómeno meteorológico o caso de fuerza mayor alguna.

TERCERA.- "EL USUARIO" se obliga a que, durante la vigencia del presente CONTRATO, la operación y prestación de servicios en el ÁREA se realice conforme a las normas aplicables en materia de operación, seguridad, orden, higiene y protección al medio ambiente, así como a los Lineamientos y/o Reglas de Operación que emita "ASIPONA CSL" mismos que ya son de su conocimiento y que podrán ser consultados





en la página oficial de la "ASIPONA CSL". Dichos lineamientos podrán ser actualizados cuando así lo requiera la autoridad competente o por las necesidades de la "ASIPONA CSL", siendo de cumplimiento obligatorio para el "USUARIO", quien se compromete a capacitar a su personal y garantizar su observancia. En caso de modificaciones, "ASIPONA CSL" notificará por escrito al "USUARIO", indicando las fechas de inicio de aplicación de las mismas, salvo en casos de emergencia, entendidos como aquellos que requieran atención inmediata para preservar la seguridad, integridad o continuidad de las operaciones de la "ASIPONA CSL".

CUARTA.- MODALIDADES.- El presente CONTRATO no crea a favor del **"EL USUARIO"** derechos reales, ni confiere acción posesoria provisional o definitiva sobre el ÁREA, bien objeto del CONTRATO.

QUINTA.- CONTRAPRESTACIÓN- "EL USUARIO" se obliga a pagar a **"LA ASIPONA CSL"**, por el uso del ÁREA, una contraprestación fija, en los términos siguientes.

Contraprestación fija. **EL USUARIO** pagará a **"LA ASIPONA CSL"** una contraprestación anual por la cantidad de **\$136,492.55** (Ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y dos pesos 55/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, la cual pagará en **12** (doce) mensualidades de manera anticipada dentro de los primeros 5 (cinco) días de calendario del mes que corresponda. La cantidad mensual a que se refiere esta cláusula será por **\$11,374.38** (Once mil trescientos setenta y cuatro pesos 38/100 M.N.). Dicha cantidad deriva del Dictamen Valuatorio, Número Genérico G-43255-ZNA, secuencial 01-25-400, emitido el veintiséis de noviembre dos mil veinticinco, en la Ciudad de México, por el INDAABIN (el cual de conformidad con la fracción I del artículo 232 de la Ley Federal de Derechos, indica que, para determinar el monto de los derechos a cubrir por el uso, goce o aprovechamiento del inmueble, cada año se aplicará el 9% al valor del inmueble).

8

El primer pago deberá realizarse en la fecha de firma del CONTRATO y, posteriormente, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes. El periodo anual iniciará con la fecha de firma del CONTRATO.

El avalúo base para el pago de la contraprestación fija, se actualizará anualmente, conforme al INPC publicado por la autoridad competente, aplicando la fórmula análoga a la prevista en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, o conforme al índice que lo sustituya. Actualizado el avalúo de acuerdo a la fecha de su emisión, el monto resultante se tomará como base para el pago del ejercicio que corresponda y así sucesivamente.

En caso de que **"EL USUARIO"** no cubra puntualmente el pago de la CONTRAPRESTACIÓN, pagará intereses moratorios a razón de dos veces la TIIE que publique el Banco de México en el mes inmediato anterior a la fecha de pago, o aquella que la llegare a sustituir, dividido entre trescientos sesenta, y al resultado se multiplicará por los días transcurridos, sin perjuicio de la pena convencional establecida en el CONTRATO y/o de la aplicación de la GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.

Dichos pagos deberán realizarse en forma independiente, mediante depósito o transferencia bancaria, **"LA ASIPONA CSL"** emitirá la factura respectiva, la cual deberá cumplir con las disposiciones fiscales vigentes en la fecha de su expedición por propios o terceros, a fin de permitir que **"EL USUARIO"** realice la deducción respectiva.





En caso de que el retraso en el pago fuera igual o mayor a 45 cuarenta y cinco días naturales **"LA ASIPONA CSL"** podrá optar por rescindir el presente CONTRATO sin responsabilidad alguna.

"EL USUARIO" no podrá por ningún motivo, retener en forma alguna las cantidades correspondientes a contraprestaciones y penas convencionales, según sea el caso.

SEXTA.- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO. A fin de garantizar el cumplimiento eficaz y puntual de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente CONTRATO, **"EL USUARIO"** entregará a **"LA ASIPONA CSL"** la cantidad que representa el monto equivalente a dos pagos mensuales de la contraprestación fija señalada en la cláusula QUINTA, al momento de la firma del CONTRATO, quien lo recibirá en calidad de depósito en garantía. **"LA ASIPONA CSL"** se obliga a devolver este depósito a **"EL USUARIO"** al terminar el CONTRATO, en un plazo que no exceda de 30 días naturales, siempre que éste haya cumplido cabalmente con todas sus obligaciones, no exista adeudo alguno a su cargo y las condiciones del ÁREA, motivo del CONTRATO, se encuentren satisfactorias a juicio de **"LA ASIPONA CSL"**.

SÉPTIMA.- ENTREGA Y RECEPCIÓN. La entrega del ÁREA, deberá formalizarse mediante acta de entrega-recepción correspondiente, debidamente suscrita por las PARTES, en las que se hará constar el estado físico, jurídico y administrativo de las áreas restituidas, mismas que se integrará al presente instrumento, una vez que haya sido formalizada.

OCTAVA.- CONDICIONES DE ENTREGA. - El ÁREA se encuentra en condiciones para que **"EL USUARIO"**, la adecue de acuerdo con sus requerimientos de operación, dichas adecuaciones deberán sujetarse al proyecto arquitectónico general y el de identidad de la **"ASIPONA CSL"**.

Todas las instalaciones, adaptaciones o montajes y en general cualquier acondicionamiento que el **"USUARIO"** pretenda realizar para acondicionar el ÁREA deben ser previamente aprobados por escrito por la **"ASIPONA CSL"**, quien no negará su aprobación cuando dichas instalaciones, adaptaciones o montajes sean razonables y necesarias y que no modifique la estructura, así como naturaleza del ÁREA y no se contravengan con temas de seguridad. Esta última podrá asesorar y proporcionar la información técnica que se considere necesaria.

Todos los costos y gastos que se generen por el acondicionamiento, instalación y montaje del ÁREA, serán cubiertos por el **"USUARIO"**.

En caso de que el **"USUARIO"** realice reconstrucciones o modificaciones al ÁREA sin la previa autorización por escrito de **"ASIPONA CSL"**, ésta tendrá el derecho de exigir al **"USUARIO"** la demolición de las obras realizadas y la restauración del ÁREA a su condición original.

NOVENA.- RESPONSABILIDAD LABORAL. - El **"USUARIO"** reconoce su carácter de patrón del personal que ocupe con motivo de la prestación de sus servicios de Conformidad con la Ley Federal del Trabajo vigente y la operación del ÁREA a que se refiere este CONTRATO, por lo cual, el **"USUARIO"** será el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones laborales, de seguridad social y demás



ordenamientos legales aplicables a dicho personal. Asimismo, el "USUARIO" se obliga en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores presten en su contra o en contra de la "ASIPONA CSL", así como de cualquier reclamación presentada por un tercero por actos realizados por dicho personal, obligándose a sacar a la "ASIPONA CSL" en paz y a salvo de cualquier responsabilidad que se origine por cuestiones Laborales, de Seguridad Social, Fiscales y en general por cualquier procedimiento legal llevado a cabo por proveedores, clientes, trabajadores, así como autoridades federales, estatales o municipales que surjan de la operación del ÁREA y la prestación del SERVICIO.

El "USUARIO" acepta que en ningún momento habrá sustitución patronal con la "ASIPONA CSL" del personal que ocupe con motivo de la prestación de sus servicios y la operación del ÁREA.

DÉCIMA.- VIGENCIA.- El presente CONTRATO estará vigente cinco años a partir de su firma. **"LA ASIPONA CSL"** en un plazo de cinco días a partir de la fecha de firma se obliga a remitir el CONTRATO y realizar los trámites correspondientes ante la DGP de la SECRETARÍA.

Si **"EL USUARIO"** no desocupare el ÁREA, por cualquier causa, éste no se considerará prorrogado. No obstante, lo anterior, subsistirá la obligación del pago de contraprestación, hasta la total desocupación del ÁREA.

"EL USUARIO" se obliga a cubrir, además de la contraprestación pactada, una pena convencional del Diez por ciento mensual adicional a la contraprestación en vigor, por cada mes o fracción que el ÁREA permanezca ocupada posterior al vencimiento del CONTRATO, pena que correrá desde la fecha de terminación del CONTRATO hasta el momento en que sea desocupada y entregada totalmente el ÁREA a entera satisfacción de **"LA ASIPONA CSL"**. Así como por cualquier incumplimiento del CONTRATO.

DÉCIMA PRIMERA.- RESCISIÓN.- El CONTRATO podrá ser rescindido por **"LA ASIPONA CSL"**, sin responsabilidad alguna para ésta, en caso de que proceda, la terminación o rescisión del CONTRATO siendo estas las causales de rescisión: incumplimiento de pago, cambio de uso, cesión no autorizada, daños ambientales, pérdida de permisos, incumplimiento de seguros, realizar actos que puedan considerarse ilícitos conforme a la legislación aplicable, e incumplimiento reiterado de cualquiera de las conductas antes señaladas.

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIBILIDAD.- **"EL USUARIO"** no podrá gravar ni ceder por causa alguna en todo o en parte ningún derecho inherente al ÁREA, ni podrá llevar a cabo cualquier acto que de manera directa o indirectamente implique la administración y/o cesión de los derechos y obligaciones adquiridos en el presente CONTRATO

Adicionalmente, **"EL USUARIO"** deberá de observar lo siguiente:

Ambulantaje. Está totalmente prohibido realizar **AMBULANTAJE**, o salir del ÁREA destinada a sus SERVICIOS, para realizar cualquier acto de promoción o actividad comercial alguna. Esto sería causa inmediata de rescisión del CONTRATO, sin ninguna responsabilidad para **"LA ASIPONA CSL"**.

Fumigación. **"EL USUARIO"** deberá llevar a cabo los servicios de fumigación, cuando así se requiera.





Imagen. Cambios en fachadas, ventanas, anuncios y cualquier tipo de señales, deberá ser solicitado por **"EL USUARIO"** y obtener aprobación por escrito, por parte de **"LA ASIPONA CSL"**, siendo responsabilidad de **"EL USUARIO"** el respeto de los derechos de autor y patentes, en su caso, así como gestionar todos los permisos y autorizaciones que ser requieran.

DÉCIMA TERCERA.- CONDICIONES DE ENTREGA DEL ÁREA.- **"EL USUARIO"** manifiesta que recibe el ÁREA en perfectas condiciones de uso, por lo que se obliga a devolverlo a **"LA ASIPONA CSL"** en el mismo estado en el que lo recibe a la fecha de firma del presente CONTRATO, tomando en consideración el deterioro normal por el transcurso del tiempo, en caso de no ser así, se aplicarán los descuentos por gastos de reparación al depósito en garantía, bastando la notificación que se realice a **"EL USUARIO"** para su conocimiento.

DECIMA CUARTA.- INVERSIONES.- **"EL USUARIO"** se obliga a realizar en el ÁREA una inversión mínima por la cantidad de **\$40,005.60 (cuarenta mil cinco pesos 60/100 M.N.)**, destinada a la adecuación, equipamiento y mejora de las instalaciones necesarias para la prestación del SERVICIO, inversión que deberá efectuarse dentro del plazo que se autorice en el programa de inversión que presente **"EL USUARIO"** a **"LA ASIPONA CSL"** y que será susceptible de verificación mediante la presentación de la documentación comprobatoria correspondiente, constituyendo su incumplimiento causa de rescisión del CONTRATO.

El programa a que se refiere la presente cláusula, deberá de ser presentado a más tardar dentro de los siguientes tres meses a la fecha de firma del CONTRATO. La inversión comprometida dentro del CONTRATO, siempre podrá ser mayor a la cantidad antes referida, sin que en ninguno de los casos pueda ser inferior.

DECIMA QUINTA.- CONSERVACION Y MANTENIMIENTO.- **"EL USUARIO"** se obliga a llevar a cabo el mantenimiento preventivo y correctivo dentro del ÁREA con el fin de conservarla en óptimas condiciones de uso y brindar siempre una excelente imagen del mismo acorde a la imagen del RECINTO PORTUARIO, para lo cual deberá contar con el visto bueno del **"LA ASIPONA CSL"**. Por lo cual, deberá presentar un programa anual de mantenimiento que será presentado a la ASIPONA CSL dentro de los primeros 5 días del año que corresponda. **"LA ASIPONA CSL"** revisará el programa de mantenimiento en un plazo de diez días hábiles, pudiendo realizar observaciones y requerir al **"USUARIO"** las modificaciones que considere necesarias para su autorización.

DÉCIMA SEXTA.- OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.- **"EL USUARIO"** no podrá en ningún caso construir, adicionar o en general hacer obras menores que puedan modificar la estructura del ÁREA, a excepción de que obtenga la aprobación por escrito por parte de **"LA ASIPONA CSL"**, en la inteligencia de que todas las mejoras que se hagan serán a cargo y por cuenta exclusiva de **"EL USUARIO"**, las que quedarán al término del CONTRATO a beneficio de la propia ÁREA, sin que se reserve acción alguna por dicho concepto en contra de **"LA ASIPONA CSL"**.

Cualquier adaptación de mejora deberá ser efectuada en los plazos y los horarios que **"LA ASIPONA CSL"** y **"EL USUARIO"**, establezcan de mutuo acuerdo, siempre y cuando no afecten el funcionamiento del



[Firma manuscrita]



RECINTO PORTUARIO. **"EL USUARIO"**, se obliga a obtener por escrito la autorización de **"LA ASIPONA CSL"**, de acuerdo al programa de mejora de adaptación del ÁREA.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO A CARGO DE "EL USUARIO".- **"EL USUARIO"** será el único responsable de mantener el ÁREA perfectamente limpia, para lo cual deberá de contar con algún tipo de recipiente para recolectar la basura o los desperdicios, grasas o, en su caso, productos químicos relacionados con su operación y la prestación de los SERVICIOS, así como la instalación de las trampas necesarias antes de llegar a la tubería general. El incumplimiento de esta cláusula será motivo de rescisión del CONTRATO sin responsabilidad para **"LA ASIPONA CSL"**. A demás deberá cumplir para el caso de que le aplique la normatividad ambiental y en su caso, EL USUARIO deberá realizar las acciones necesarias para remediar o subsanar las afectaciones que por su negligencia o incumplimiento se susciten

DECIMA OCTAVA.- PRESTACION DE SERVICIO.- "EL USUARIO" se obliga a prestar el SERVICIO, de manera amable y eficiente a los clientes, así como en su caso, a otorgar garantías de los SERVICIOS que pretende, de conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor y demás ordenamientos legales aplicables.

DÉCIMA NOVENA.- SEGUROS.- "EL USUARIO", durante todo el plazo de vigencia de este CONTRATO, será responsable de los daños que su personal o equipo puedan causar a las instalaciones portuarias o a terceros en general; por lo que deberá contratar un seguro de cobertura amplia, de responsabilidad civil y daños a terceros de conformidad con lo dispuesto por el artículo 28 de la LEY, en el entendido de que el importe de la indemnización, en su caso, deberá aplicarse a la reparación de los daños causados.

Las constancias de aseguramiento y de renovación anual, así como los comprobantes de pago, deberán entregarse a **"LA ASIPONA CSL"** dentro de los treinta días naturales después de la fecha de la firma del presente instrumento, o inmediatamente después de la fecha en que deberán ser renovados dichos aseguramientos.

"LA ASIPONA CSL" será responsable, durante el plazo de vigencia de este CONTRATO, de que el ÁREA se encuentre asegurada, contra los riesgos de incendios, colisiones, fenómenos meteorológicos y sismos, por tratarse de un área dentro del RECINTO PORTUARIO, excluyendo el mobiliario y equipo instalado por **"EL USUARIO"** para proporcionar el SERVICIO, mismos que son responsabilidad directa de **"EL USUARIO"** y reiterando que esto no elimina la obligación de **"EL USUARIO"** de contratar los seguros o fianzas a los que se encuentre obligado en términos del CONTRATO o de las obligaciones que por las leyes aplicables tenga que contratar.

VIGÉSIMA.- DERECHO DE ACCESO.- La **"ASIPONA CSL"** podrá acceder al ÁREA en caso de **emergencia**. En tales situaciones, **"ASIPONA CSL"** podrá dictar medidas preventivas o correctivas, las cuales el **"USUARIO"** se obliga a cumplir y acatar de manera inmediata.

VIGÉSIMA PRIMERA.- SUMINISTROS.- Todos los gastos e instalación por concepto de luz, agua o teléfono o cualquier otro tipo de servicio que contrate **"EL USUARIO"**, serán por exclusiva cuenta del mismo.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- MEDIDAS DE SEGURIDAD.- **"EL USUARIO"** deberá adoptar las medidas conducentes a fin de garantizar la seguridad del ÁREA y en general, de las personas y los bienes que





se encuentren dentro de ésta, evitando en todo momento realizar algún acto que afecte la imagen de **"LA ASIPONA CSL"** y del **RECINTO PORTUARIO** y/o la seguridad de las instalaciones o usuarios, cuidando que los servicios de maniobras, entregas de mercancías y actividades propias del SERVICIO se realicen de tal manera que no se obstruyan las áreas dedicadas al flujo de personas.

VIGÉSIMA TERCERA.- INCUMPLIMIENTOS.- En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas pactadas en el CONTRATO, por parte de **"EL USUARIO"**, **"LA ASIPONA CSL"** tendrá derecho a rescindir el CONTRATO, sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello una simple comunicación por escrito, con acuse de recibo, el cual deberá contener la o las causales por las cuales queda sin efecto el CONTRATO, obligándose **"EL USUARIO"** a desocupar el ÁREA inmediatamente y en caso contrario, quedará obligado a cubrir el monto de la contraprestación por los meses que dejare de pagar a partir de la fecha del incumplimiento y hasta la total desocupación del ÁREA en los términos del segundo y tercer párrafo de la cláusula OCTAVA.

LAS PARTES manifiestan que lo señalado en esta cláusula constituye un pacto comisorio expreso que permite su ejecución excluyendo la intervención judicial, el cual en este momento ratifican para todos los efectos legales correspondientes.

No obstante lo anterior, si **"EL USUARIO"**, no desocupare el ÁREA, en el momento en que **"LA ASIPONA CSL"** le rescinda el CONTRATO, en ejecución de sentencia autoriza a **"LA ASIPONA CSL"**, para el caso de que se adeude cantidad alguna, por el pago de la contraprestación, intereses y recargos que deriven por esta causa, pueda embargar bienes suficientes de su propiedad para el pago de dicho adeudo.

VIGÉSIMA CUARTA.- ACTA ENTREGA AL CONCLUIR LA VIGENCIA.- "LAS PARTES" convienen que, al momento de la terminación del CONTRATO, suscribirán conjuntamente un Acta de Entrega, en la que se hará constar el estado en que se encuentre el ÁREA objeto del presente CONTRATO, así como la relación de los bienes propiedad del "USUARIO" existentes en el mismo.

En caso de que el "USUARIO" se niegue a suscribir dicha Acta, la "ASIPONA CSL" podrá levantarla con la intervención de fedatario público, a efecto de tomar posesión del ÁREA y dejar constancia del estado en que se encuentra, así como de los bienes propiedad del "USUARIO" que permanezcan en él. Dichos bienes serán trasladados a las bodegas del Puerto, en carácter de depósito, para su posterior entrega a quien acredite legítimamente la titularidad de los mismos. En este supuesto, la "ASIPONA CSL" estará facultada para cobrar al "USUARIO" los gastos de almacenamiento y cualquier otro gasto que se origine durante el tiempo que permanezcan en depósito.

VIGÉSIMA QUINTA.- INCUMPLIMIENTO DE PAGO.- En caso de que **"EL USUARIO"** se declare en suspensión de pagos, quiebra o concurso mercantil, **"LA ASIPONA CSL"** podrá rescindir el CONTRATO sin responsabilidad para el mismo, obligándose **"EL USUARIO"** a desocupar y entregar inmediatamente el ÁREA.





VIGESIMA SEXTA.- LICENCIAS Y PERMISOS.- "EL USUARIO" se obliga a cubrir los impuestos, derechos o cualquier otro gasto que se ocasione con motivo de la prestación del SERVICIO, obligándose asimismo a contar con la licencia o permisos correspondientes para el debido funcionamiento del ÁREA.

En caso de que la autoridad competente clausure el ÁREA por falta de licencias, permisos y/o autorizaciones, **"EL USUARIO"** "será el único responsable de esta falta administrativa, no eximiéndole del pago puntual de la CONTRAPRESTACIÓN respectiva. Las PARTES convienen que en caso de que el ÁREA, sea clausurada, cerrada o fuere impedido su uso por cualquier autoridad por un periodo de más de treinta días, por causas imputables al **"USUARIO"**, esa será causa suficiente de rescisión del presente CONTRATO, salvo pacto expreso realizado por las PARTES, quienes podrán en su caso convenir un plazo adicional.

VIGESIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DEL USUARIO.- Además de las obligaciones previstas en el presente CONTRATO y en la normatividad aplicable, **"EL USUARIO"** se obliga a:

I. Destinar el ÁREA exclusivamente para la prestación del SERVICIO autorizado en el presente CONTRATO, quedando prohibido darle un uso distinto sin autorización previa y por escrito de **"LA ASIPONA CSL"**.

II. Cubrir puntualmente la CONTRAPRESTACIÓN fija, penas convencionales, intereses y demás cantidades derivadas del presente CONTRATO.

III. Conservar el ÁREA en óptimas condiciones de operación, limpieza, seguridad, mantenimiento e imagen, acorde con la naturaleza y estándares de funcionamiento del RECINTO PORTUARIO.

IV. Obtener y mantener vigentes, bajo su exclusiva responsabilidad y costo, todos los permisos, licencias, autorizaciones y registros necesarios para la operación del SERVICIO, incluyendo los de carácter municipal, estatal, federal, sanitario, ambiental, de protección civil, fiscal y de los demás que correspondan de acuerdo a los SERVICIOS.

V. Cumplir con la Ley de Puertos, su Reglamento, las REGLAS DE OPERACIÓN, el PMDP, el POA y demás disposiciones legales y administrativas aplicables.

VI. Permitir en todo momento el acceso al ÁREA al personal autorizado de **"LA ASIPONA CSL"**, de la SECRETARÍA o de cualquier autoridad competente, para efectos de supervisión, inspección, seguridad portuaria o verificación del cumplimiento de obligaciones derivadas del CONTRATO y de la prestación de los SERVICIOS.

VII. No ceder, transmitir, gravar, subarrendar, compartir, prestar o permitir el uso total o parcial del ÁREA o de los derechos derivados del presente CONTRATO sin autorización previa y por escrito de **"LA ASIPONA CSL"**.

VIII. Contratar y mantener vigentes durante toda la vigencia del CONTRATO las pólizas de seguro de responsabilidad civil y daños a terceros que resulten necesarias conforme a la legislación aplicable y a lo establecido en este instrumento.





IX. Responder directamente por los daños y perjuicios que cause a "LA ASIPONA CSL", al RECINTO PORTUARIO, a terceros o al medio ambiente con motivo de sus actividades, operaciones, personal, clientes, proveedores, equipos o bienes.

X. Cumplir con las disposiciones en materia ambiental, de protección civil, seguridad marítima y portuaria, así como implementar las medidas necesarias para prevenir riesgos, accidentes, contaminación o afectaciones dentro del RECINTO PORTUARIO y la prestación de los SERVICIOS.

XI. Mantener en condiciones adecuadas de higiene, seguridad y funcionamiento las instalaciones, mobiliario, equipo y demás bienes utilizados para la prestación del SERVICIO.

XII. Abstenerse de realizar actos que afecten la imagen, operación, seguridad, funcionamiento o prestigio de "LA ASIPONA CSL" o del RECINTO PORTUARIO.

XIII. Sacar en paz y a salvo a "LA ASIPONA CSL" de cualquier reclamación, procedimiento, sanción, multa, daño, perjuicio o responsabilidad de carácter administrativo, fiscal, laboral, civil, penal, ambiental o de cualquier otra naturaleza derivada de actos u omisiones imputables a "EL USUARIO".

XIV. Desocupar y entregar el ÁREA al término de la vigencia del presente CONTRATO o cuando legalmente le sea requerido, en las condiciones pactadas y libres de personas, bienes y adeudos.

Además "EL USUARIO" deberá:

- Notificar fehacientemente y de inmediato a "LA ASIPONA CSL" a más tardar al día hábil siguiente, de cualquier demanda, reclamación, sanción o multa, revisión de autoridades o terceras personas ya sea en contra de éste o de "EL USUARIO", so pena de que, al no hacerlo, responderá de los daños y perjuicios que por omisión o negligencia le ocasione a "LA ASIPONA CSL", por motivo de la falta de notificación.
- No tener, ni almacenar animales o sustancias prohibidas, tóxicas e inflamables, armas y municiones, en caso contrario, "EL USUARIO" asume cualquier responsabilidad derivada de ello y exime de cualquier responsabilidad a "LA ASIPONA CSL".
- "EL USUARIO" deberá prevenirse contra huracanes o fenómenos hidrometeorológicos, resguardando el equipamiento y procurando que el ÁREA se encuentre libre de objetos que pudiesen causar daños a terceros.
- "EL USUARIO" se obliga a dar cumplimiento a todas las disposiciones del uso del RECINTO PORTUARIO que le comunique por escrito "LA ASIPONA CSL".
- "EL USUARIO". Tiene estrictamente prohibido, bajo cualquier aspecto legal, traspasar o ceder los derechos del presente CONTRATO, a menos que obtenga aprobación por escrito de "LA ASIPONA CSL".





f) **Uso de Área, "EL USUARIO"** no podrá utilizar áreas distintas del ÁREA bajo ningún concepto.

VIGESIMA OCTAVA.- LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.- "LA ASIPONA CSL" no se hará responsable de incumplimiento alguno causado directa o indirectamente por huelga, paro, conmoción civil, operación bélica, sabotaje, etc. Tampoco se hará responsable de daños, pérdida o robo que sufra **"EL USUARIO"** dentro del ÁREA. En consecuencia, como medida preventiva, se obliga a mantener bajo su cuidado y riesgo todos los bienes muebles que se encuentren dentro del ÁREA.

"LA ASIPONA CSL" tampoco se hará responsable por causas de fuerza mayor o caso fortuito para el caso de lesiones o daños que se causen a personas o bienes de **"EL USUARIO"** por incendio, explosión, huracanes, maremotos, lluvia o por cualquier otra causa de naturaleza similar o actos de negligencia causados por **"EL USUARIO"** o su propio personal. Asimismo **"EL USUARIO"** será el único responsable de su personal y por ningún motivo se podrá considerar como personal de **"LA ASIPONA CSL"** y deberá dejar en paz y a salvo a **"LA ASIPONA CSL"** e indemnizarla por cualquier reclamación de carácter laboral.

VIGÉSIMA NOVENA.- DOCUMENTOS FALSOS DE "EL USUARIO".- Es causa de rescisión del presente CONTRATO, si se detectare que **"EL USUARIO"**, presentó documentación falsa o alterada, respecto a la documentación que se anexa como parte integrante del presente CONTRATO o respecto a las escrituras a que se refieren las declaraciones del presente CONTRATO.

TRIGÉSIMA.- CONFIDENCIALIDAD.- "LAS PARTES" convienen en que toda la información que cualquiera de ellas brinde a la otra se considerará confidencial, por lo que no podrá hacerse del conocimiento de terceros sin la autorización previa y por escrito de la informante. Esta restricción no es aplicable a la información que deba rendirse a las autoridades competentes ni a la que éstas requieran en ejercicio de sus facultades.

"LA ASIPONA CSL" deberá observar la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, **"EL USUARIO"** deberá observar la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- TERMINACION ANTICIPADA Y DEVOLUCIÓN DEL ÁREA.- "LAS PARTES" convienen que el presente CONTRATO es de uso temporal del ÁREA. Al cumplirse el término pactado de vencimiento, o en caso de que **"EL USUARIO"** no cumpliera cualquiera de las obligaciones contraídas en el mismo y motive la terminación anticipada de este CONTRATO, **"LA ASIPONA CSL"** queda facultada para solicitar la desocupación y entrega del **ÁREA**, sin necesidad de promover algún juicio en contra de **"EL USUARIO"**.

a) **Del pago de costas y gastos.** Los gastos de impuestos y honorarios que se originen por la ejecución del presente CONTRATO, serán a cuenta y costa del **"USUARIO"**.

b) **Avisos de la Operación.** Todos los avisos que debieran hacerse entre **"LAS PARTES"** con motivo de la operación motivo de este CONTRATO, deberán hacerse por escrito, recabando la firma de recibido



respectiva de la otra parte. Todos los avisos deberán ser entregados en los domicilios señalados en las **DECLARACIONES**.

Conforme al artículo 36 de la Ley de Puertos, los bienes al término de la vigencia pasaran al dominio público de la Federación.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- EFECTOS DEL CONTRATO.- "LAS PARTES" convienen en que este contrato surtirá efectos en la fecha de firma del mismo, la **"ASIPONA CSL"** en un plazo de 5 días contados a partir de la fecha de firma, se obliga a remitir el CONTRATO y realizar los trámites correspondientes ante la DGP de la SECRETARÍA.

TRIGÉSIMA TERCERA.- PRÓRROGA.- "LAS PARTES" convienen en que este CONTRATO podrá ser prorrogado, siempre y cuando se solicite por escrito cuando menos con seis meses de anticipación al vencimiento del presente CONTRATO, y **"EL USUARIO"**, a juicio de **"LA ASIPONA CSL"**, se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

En términos de la LEY y su REGLAMENTO, el presente CONTRATO podrá ser prorrogado hasta por un plazo igual, siempre que se reúnan las condiciones y se cumplan los requisitos que establezca la DGP de la SECRETARÍA y la **"ASIPONA CSL"**, para tal efecto, **"EL USUARIO"** deberá encontrarse al corriente en todos los pagos y adeudos a su cargo y a favor de la **"ASIPONA CSL"**.

Para los efectos de la prórroga, **"EL USUARIO"** deberá presentar la solicitud correspondiente ante la **"ASIPONA CSL"**, acompañando el programa de inversión y mantenimiento, tanto en materia de infraestructura como de equipamiento, que justifique el periodo solicitado en la prórroga.

El **"USUARIO"** deberá acreditar la capacidad técnica, económica y administrativa para solicitar la prórroga, estas condiciones son indispensables para tener el derecho preferencial de uso temporal del ÁREA para continuar, siempre y cuando no exceda el tiempo de vigencia de la CONCESIÓN originalmente otorgada a la **"ASIPONA CSL"**.

TRIGÉSIMA CUARTA.- COMBATE A LA CORRUPCIÓN.- "LAS PARTES" se obligan, durante la ejecución del presente CONTRATO y mientras los derechos y obligaciones del mismo se encuentren vigentes, a conducirse con ética, probidad y acuerdo a las Leyes vigentes en materia de cumplimiento legal y combate a la corrupción, a sus modificaciones futuras y a las estipulaciones contenidas en el CONTRATO, y que cumplirán y adoptarán medidas razonables para asegurar que sus empleados, y los de sus filiales en su caso, cumplan con lo dispuesto en la presente cláusula.

"LAS PARTES" deberán informar de manera inmediata a la otra parte, cualquier acto u omisión que pudiera considerarse Acto de Corrupción o Infracción en materia de cumplimiento legal, y en todo momento deberán dar acceso a las Autoridades Gubernamentales o instancia competente, a los documentos que en su opinión sean relevantes para determinar dichos actos y permitir las visitas que las autoridades estimen convenientes.

Congruente con lo antes expuesto, **"LAS PARTES"** se deberán informar de manera inmediata:





- a) Cualquier acción realizada, petición o demanda recibida por cualquiera de ellas que pudiera constituir una violación o infracción a las Leyes en materia de cumplimiento legal y de combate a la corrupción o un cumplimiento a las obligaciones relativas a anticorrupción aplicables que tenga relación con el CONTRATO; o
- b) Cualquier denuncia, procedimiento o investigación relacionada con Actos de Corrupción o infracción en materia de cumplimiento legal en contra de cualquiera de **"LAS PARTES"** que tenga relación con el CONTRATO.

En caso de que cualquiera de **"LAS PARTES"** se ubique en alguno de los supuestos de terminación por incumplimiento (rescisión) del CONTRATO relacionados con Actos de Corrupción o con infracciones en materia de cumplimiento legal, cualesquiera de **"LAS PARTES"** tendrán derecho al resarcimiento por daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que pudieran corresponder.

TRIGÉSIMA QUINTA.- "EL USUARIO", con base en los "Principios rectores sobre las empresas y los derechos humanos", se obliga a respetar los derechos humanos en todas las actividades derivadas de la ejecución del presente CONTRATO, así como a hacer frente y responder por los daños y responsabilidades que se generen con motivo de incumplimiento a dicha obligación.

"EL USUARIO" también se obliga a coadyuvar con la Comisión Nacional de los Derechos Humanos en las investigaciones sobre violaciones a derechos humanos que se generen con motivo de las actividades derivadas del CONTRATO, así como a dar la atención correspondiente a los requerimientos informativos de la citada Comisión.

TRIGESIMA SEXTA.- VERIFICACIÓN.- La SECRETARÍA y la **"ASIPONA CSL"** podrán verificar el estado físico y el funcionamiento del ÁREA, así como verificar el grado de cumplimiento de los compromisos, hacer la evaluación correspondiente, y en su caso, ordenar las medidas que estime necesarias. Para los efectos anteriores, **"EL USUARIO"** deberá proporcionar las máximas facilidades a los representantes de la SECRETARÍA, así como a los representantes de **"LA ASIPONA CSL"**.

TRIGESIMA SÉPTIMA.- RECONOCIMIENTO.- **"LAS PARTES"** hacen constar que este instrumento invalida y deja sin efecto cualquier correspondencia o acto jurídico realizado con anterioridad a la firma y sin relación del CONTRATO, siendo este instrumento, sus anexos y la documentación soporte, lo único que contiene la relación contractual entre **"LAS PARTES"** y el objeto o materia de este CONTRATO.

TRIGESIMA OCTAVA.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN.- Para resolver las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o cumplimiento del presente CONTRATO, las partes se someten al fuero de los Tribunales Federales de Baja California Sur, renunciando al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles.

Conscientes **"LAS PARTES"** del contenido y alcances del presente instrumento, lo firman por triplicado y ante la presencia de dos testigos, en la ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur, el día 15 del mes de junio del año 2026.

[Espacio en blanco, continúa hoja de firmas]





Por
"LA ASIPONA CSL"

CAPITÁN DE ALTURA
CRISTIAN DE JESÚS VÁZQUEZ GUZMÁN
DIRECTORA GENERAL

"EL USUARIO"

C. [REDACTED]
REPRESENTANTE LEGAL DE OPERADORA
TIEBAS, S. DE R.L. DE C.V.

Hoja de firmas del contrato para el Uso Temporal de Infraestructura de la Marina Turística de Cabo San Lucas que celebran por una parte la Administración del Sistema Portuario Nacional Cabo San Lucas, S.A. de C.V., y por la otra parte Operadora Tiebas, S. de R.L. de C.V., "EL USUARIO", suscrito el 15 de junio de 2026.

