

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE
AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, S.A. DE C.V., Y
TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V.**

ESPACIO SIN NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PARA LA COLOCACIÓN DE
UN MÓDULO CON UNA SUPERFICIE DE 4.00 M²
UBICADO EN EL AMBULATORIO INTERNACIONAL (SALA E-1)
DENTRO DEL EDIFICIO TERMINAL 1 DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL
BENITO JUÁREZ CIUDAD DE MÉXICO.

12 DE MAYO DE 2023

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR" O "AICM", INDISTINTAMENTE, REPRESENTADO POR EL LIC. ALFONSO JOEL LAZO VALERIO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO, Y POR LA OTRA PARTE TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", REPRESENTADO POR JUAN CARLOS PÉREZ PAZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara "EL ARRENDATARIO", por conducto de su representante que:

- a) Por escrito de fecha 22 de marzo de 2022, solicitó a "EL ARRENDADOR" celebrar el contrato de arrendamiento, referente a la ocupación de un espacio para la colocación de un módulo sin número de identificación, con una superficie de 4.00 m², ubicado en el Ambulatorio Internacional (Sala E-1) dentro del Edificio Terminal 1 del Aeropuerto Internacional Benito Juárez Ciudad de México.
- b) Es una Empresa de Participación Estatal Mayoritaria, legalmente constituida conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada para ejercer el comercio y que tiene por objeto: la prestación integral de servicios turísticos de bajo impacto ambiental en el Archipiélago Islas Marías, mediante el ejercicio de los permisos y autorizaciones que la autoridad correspondiente le otorgue para tal efecto, con plena observancia del "Programa de Manejo de la Reserva de la Biosfera Islas Marías" y la normativa aplicable, celebrar toda clase de actos, contratos de operaciones civiles, mercantiles, siempre y cuando estén relacionados y sean para el cumplimiento de su objeto social; según lo acredita según lo acredita con Testimonio de la Escritura Pública No. 123,249 de fecha 21 de octubre de 2022, pasada ante la fe del Lic. Alfredo Ayala Herrera, Notario Público No. 237, de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico N-2022082116, el 24 de noviembre de 2022.
- c) Es mexicana y conviene, para el caso de cambiar de nacionalidad, seguirse considerando como mexicana por cuanto a este contrato se refiere y consecuentemente, no invocar la protección de ningún gobierno extranjero, bajo pena de perder a favor de la Nación Mexicana todo derecho emanado de este contrato.
- d) Los socios de su representada son: la Secretaría de Marina y el Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, Sociedad Nacional de Crédito, y como Presidente del Consejo de Administración funge el señor Subsecretario de Marina de la Secretaría de Marina, Almirante del Cuerpo General Diplomado de Estado Mayor José Luis Arellano Ruíz.
- e) Su representante cuenta con facultades para celebrar el presente contrato, lo cual acredita con Testimonio de la Escritura Pública No. 123,249 de fecha 21 de octubre de 2022, pasada ante la fe del Lic. Alfredo Ayala Herrera, Notario Público No. 237, de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico N-2022082116, el 24 de noviembre de 2022, y que las mismas a la fecha no le han sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna.
- f) Cuenta con plena capacidad técnica para cumplir su objeto, y que no se encuentra su director general o su equivalente, socios o miembros del órgano de administración de su empresa, en los supuestos a que se refiere el artículo 22 de la Ley de Aeropuertos y que no tiene impedimento legal alguno que les imposibilite a obligarse en términos de este contrato.
- g) Su Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es: TII2210214R0.

- h) Reconoce y acepta la personalidad jurídica de "AICM" y de sus representantes legales, así como de sus apoderados.
- i) Conoce el contenido y alcance de los anexos que debidamente firmados por las partes se integran al presente contrato:
 - 1. "Inventario".
 - 2. "Acta administrativa de ocupación del "BIEN ARRENDADO".
 - 3. "Relación de sustancias prohibidas".
 - 4. "Manifestación bajo protesta de decir verdad, suscrita por cada uno de los socios y administrador (es) de que no se encuentran en ninguno de los supuestos del artículo 22 de la Ley de Aeropuertos".

II. Declara "EL ARRENDADOR", por conducto de su representante que:

- a) Previo escrito de aceptación de condiciones mencionado en el inciso a) de las Declaraciones de "EL ARRENDATARIO", se sometió a consideración del Comité Interno de Contratación, Tarifas y Crédito de los Servicios Aeroportuarios, Complementarios y Comerciales "COCOSA" de "AICM", quien por Acuerdos números CC/SSC/110423/13 de fecha 11 de abril de 2023 y CC/SSC/090523/18 de fecha 09 de mayo de 2023, autorizó la celebración del presente contrato.
- b) Es una Empresa de Participación Estatal Mayoritaria de la Administración Pública Federal, creada mediante la Escritura Pública No. 44,339, de fecha 28 de mayo de 1998, pasada ante la fe del Lic. Emiliano Zubiría Maqueo, Notario Público No. 25 del Distrito Federal, actualmente de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Número 238577, el 25 de junio de 1998.
- c) De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2º fracción I de su escritura constitutiva tiene por objeto la administración, operación, construcción y/o explotación de uno o varios aeródromos civiles y aeropuertos ubicados en la Ciudad de México, así como prestar servicios aeroportuarios, complementarios y comerciales, así como servicios auxiliares y especiales necesarios para la explotación de dichos aeropuertos, así como cualquier actividad que directamente soporte y esté relacionada con dicho objeto.
- d) La Secretaría de Comunicaciones y Transportes, hoy Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, en representación del Gobierno Federal le otorgó la concesión del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, actualmente Aeropuerto Internacional Benito Juárez Ciudad de México, por lo que de acuerdo con lo señalado en el Título correspondiente tiene facultades para administrar, operar y conservar el mismo, sus pistas, plataformas, edificios y prestar servicios aeroportuarios, complementarios y comerciales, así como organizar y usufructuar dichos bienes percibiendo el importe de los arrendamientos respectivos.
- e) Su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente contrato, lo cual acredita con la Escritura Pública No. 40,702 de fecha 12 de abril de 2021, pasada ante la fe de la Mtra. Olga Mercedes García Villegas Sánchez Cordero, Titular de la Notaría Pública No. 95 de la Ciudad de México, y que las mismas a la fecha no le han sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna.

DEFINICIONES

Para los efectos del presente instrumento, se entenderá por:

AEROPUERTO. - El Aeropuerto Internacional Benito Juárez Ciudad de México.

ARRENDADOR O AICM. - Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S. A. de C. V.

ARRENDATARIO. - Persona facultada para usar, gozar y disfrutar del "BIEN ARRENDADO".

BIEN ARRENDADO. - El bien objeto de este contrato, ubicado en el "AEROPUERTO".

CAUSAS DE RESCISIÓN. - Acto u omisión que constituya incumplimiento de alguna de las partes a sus obligaciones adquiridas de este contrato.

CFE. - Comisión Federal de Electricidad.

COCOSA. - Comité Interno de Contratación, Tarifas y Crédito de los Servicios Aeroportuarios, Complementarios y Comerciales de "AICM".

CUOTAS DE MANTENIMIENTO. - Importe de periodicidad mensual que "EL ARRENDATARIO" deberá pagar a "AICM" y que será equivalente al 8% (OCHO POR CIENTO) más el IVA, de la "RENTA" respectiva.

INPC. - Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica mensualmente el Instituto Nacional de Estadística y Geografía "INEGI".

INVENTARIO. - Relación de los bienes que se entregan a "EL ARRENDATARIO" y que forman parte de o son anexos o conexos al "BIEN ARRENDADO" y que se describen en el documento que debidamente firmado por las partes se adjunta como Anexo Uno, formando parte integrante de este contrato.

IVA. - Impuesto al Valor Agregado.

MARCA COMERCIAL. - Signo visible que "EL ARRENDATARIO" utilice para la distinción de productos o servicios de otros de su misma especie o clase en el mercado, quedando bajo responsabilidad de "EL ARRENDATARIO" contar con los permisos y autorizaciones necesarias para explotar dicha marca comercial.

PARTE O PARTES. - Para los efectos de este contrato conjuntamente "EL ARRENDADOR" o "EL ARRENDATARIO" según sea el caso.

RENTA. - La contraprestación mensual determinada que "EL ARRENDATARIO" debe pagar a "AICM" por el uso y disfrute del "BIEN ARRENDADO".

Las definiciones contenidas en éste contrato cuando sean utilizadas en plural, no cambiarán el sentido o la intención de las mismas.

Considerando lo anterior, ambas partes están de acuerdo en celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO.

"EL ARRENDADOR", se obliga a otorgar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el "BIEN ARRENDADO", consistente en un espacio para la colocación de un módulo sin número de identificación con una superficie de 4.00 m², ubicado en el Ambulatorio Internacional (Sala E-1) dentro del Edificio Terminal 1 del "AEROPUERTO", con las características que se especifican en el "INVENTARIO" que se agrega como Anexo Uno; documento que debidamente firmado por las partes se integra al presente instrumento.

Como constancia de la entrega del "BIEN ARRENDADO" a que se refiere el párrafo anterior, se levantará el acta administrativa de ocupación correspondiente, misma que pasará a formar parte integrante de este contrato como Anexo Dos.

Por lo anterior, las partes convienen que en caso de existir error en las dimensiones y/o características del "BIEN ARRENDADO", lo notificarán a la otra parte por escrito, para que previa verificación, se realice en su caso, la modificación respectiva a través del convenio correspondiente, a fin de ajustar de manera proporcional la "RENTA" y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO", de conformidad con la superficie rectificada, obligándose "EL ARRENDATARIO" a realizar el pago de las diferencias en la "RENTA" y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" que se hayan generado a partir de la fecha en que inicien las obligaciones de pago, independientemente de la fecha en que se suscriba el convenio correspondiente, asimismo "EL ARRENDATARIO" se obliga a presentar a "EL ARRENDADOR" los documentos modificatorios correspondientes a la garantía de cumplimiento y seguro de responsabilidad civil, de conformidad con lo establecido en las cláusulas VIGÉSIMA SEGUNDA y VIGÉSIMA TERCERA de este instrumento.

SEGUNDA. - USO Y DESTINO.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a usar y destinar el "BIEN ARRENDADO", única y exclusivamente para prestar el servicio comercial de venta de servicios (información turística). El uso y destino pactado, deberá entenderse en sentido restrictivo, sin que pueda establecerse variación alguna.

"EL ARRENDATARIO" no podrá variar el uso, destino, marca comercial y/o denominación del "BIEN ARRENDADO" convenidos, salvo en los casos en que se cuente con el consentimiento previo y por escrito otorgado por "EL ARRENDADOR", en cuyo caso deberá firmarse el convenio modificatorio correspondiente, el cual pasará a formar parte integrante de este contrato.

TERCERA. - VIGENCIA.

Este contrato tendrá una vigencia de 6 (SEIS) meses para ambas partes, computados a partir del 15 de mayo de 2023, y hasta el 14 de noviembre de 2023.

Por lo anterior, las partes convienen en que "EL ARRENDATARIO" deberá desocupar el "BIEN ARRENDADO" el día prefijado, es decir el 14 de noviembre de 2023. Para el caso de que "EL ARRENDATARIO" continúe haciendo uso y goce del "BIEN ARRENDADO", "EL ARRENDATARIO" acepta y reconoce que es sin el consentimiento y en oposición total de la voluntad de "EL ARRENDADOR", por lo que no operará la tácita reconducción.

Las partes están de acuerdo en que el presente instrumento legal surta sus efectos, solo si "EL ARRENDATARIO" ha entregado a "EL ARRENDADOR" la garantía de cumplimiento y la póliza de seguro de responsabilidad civil, en los términos pactados en las cláusulas VIGÉSIMA SEGUNDA y VIGÉSIMA TERCERA, del presente contrato, respectivamente.

Asimismo "EL ARRENDATARIO" en este acto renuncia a su derecho de tener por prorrogado tácitamente por tiempo indeterminado el presente contrato, por lo que se obliga a devolver a "EL ARRENDADOR" en la fecha pactada en el segundo párrafo de esta cláusula el "BIEN ARRENDADO", entregándolo en las condiciones convenidas en la cláusula VIGÉSIMA, por lo que "EL ARRENDATARIO" conviene en que si no se entrega el "BIEN ARRENDADO", en el plazo acordado "EL ARRENDATARIO" deberá pagar a "EL ARRENDADOR" a partir de esa fecha y hasta la entrega total del inmueble el importe de la "RENTA" más el IVA y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" más el IVA que se sigan generando junto con sus respectivas actualizaciones en términos de las cláusulas SEXTA y SÉPTIMA, así como una pena convencional por el simple retraso en el cumplimiento de su obligación, que será la cantidad equivalente al 60% (SESENTA POR CIENTO) de la "RENTA" mensual vigente al momento de verificarse el incumplimiento señalado, misma que se aplicará mensualmente de manera proporcional a los días que transcurran hasta la entrega del "BIEN ARRENDADO".

CUARTA. - RENTA.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar por concepto de renta mensual por el uso y disfrute del "BIEN ARRENDADO", la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), más el IVA correspondiente, el cual se trasladará en términos de la Ley de la materia.

"EL ARRENDATARIO" no deberá dejar de pagar la "RENTA", más el IVA pactada en ningún caso, ni bajo ningún título durante la vigencia de este contrato aun cuando no ocupe el inmueble o lo ocupe únicamente durante parte de un mes.

QUINTA. - CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir mensualmente por concepto de cuotas de mantenimiento, la cantidad de \$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), más el IVA correspondiente, mismo que se trasladará en términos de la Ley de la materia, equivalente al 8% (OCHO POR CIENTO) del importe de la "RENTA" mensual pactada más IVA en este contrato, más el IVA correspondiente, mismo que se trasladará en términos de la Ley de la materia. Dicho porcentaje se empezará a cobrar a partir de la fecha en que inicie la vigencia del presente contrato.

"EL ARRENDATARIO" no deberá dejar de pagar las "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" más el IVA en ningún caso, ni bajo ningún título, durante la vigencia de este contrato, aun cuando no opere el inmueble o lo haga parcialmente durante el mes de que se trate.

Las partes convienen, que en el supuesto de que por algún motivo se suspendiera alguno de los servicios por causas imputables a "EL ARRENDATARIO", éste pagará el importe de los gastos y gestiones que ocasione su reinstalación, pérdida o en su caso los daños y perjuicios que lleguen a generar, lo anterior en virtud de que "EL ARRENDATARIO" recibe el "BIEN ARRENDADO" sin ningún adeudo anterior y en perfecto funcionamiento.

Para el caso de que se haga exigible el pago del impuesto predial a "AICM", por el "BIEN ARRENDADO", "EL ARRENDATARIO" acepta y se obliga a cubrir los pagos correspondientes por dicho concepto, sin que esto represente cargo o compensación adicional a lo pactado en este contrato, no reservándose derecho o acción legal alguna que ejercer en contra de "AICM" por este hecho.

"EL ARRENDATARIO" acepta que en caso de que presente adeudos vencidos por cualquier concepto derivado de este contrato con una antigüedad superior a 2 mensualidades, o que incumpla alguna de las obligaciones que contrae con el presente contrato, "EL ARRENDADOR" procederá al corte del suministro de energía eléctrica en el "BIEN ARRENDADO" hasta que proceda a la atención del incumplimiento, sin responsabilidad de ninguna especie para "EL ARRENDADOR". Dicho corte procederá siempre y cuando el "BIEN ARRENDADO" sea abastecido de la energía eléctrica proporcionada en las instalaciones aeroportuarias por la CFE.

Asimismo, las partes acuerdan que en caso de que el mencionado incumplimiento no sea subsanado por "EL ARRENDATARIO" dentro de las 24 horas siguientes al referido corte, "EL ARRENDADOR" podrá a su elección iniciar el procedimiento de rescisión señalado en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA o ejercitar ante los Tribunales Federales Competentes en la Ciudad de México las acciones que estime convenientes.

SEXTA. - ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.

"EL ARRENDATARIO" expresamente acepta que el monto original de la "RENTA" establecida en la cláusula CUARTA de este contrato, será revisado y ajustado anualmente, a partir del inicio de la vigencia de este instrumento jurídico, conforme a la variación del "INPC", tomando como base la "RENTA" vigente al momento de la revisión, criterio que aplicará única y exclusivamente sobre el "BIEN ARRENDADO", sin

considerarse las construcciones o mejoras realizadas al mismo por "EL ARRENDATARIO" durante la vigencia del contrato.

En caso de que en el mes en que deba efectuarse la revisión de la "RENTA", no esté emitido el correspondiente instrumento de variación, dicho ajuste se hará en la fecha en que se disponga de éste, pero se aplicará retroactivamente a partir del mes de que se trate.

SÉPTIMA. - ACTUALIZACIÓN DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

Como consecuencia de la actualización de la "RENTA", las partes acuerdan que el 8% (OCHO POR CIENTO) que por concepto de "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" debe cubrir "EL ARRENDATARIO" se actualizará en forma automática, conforme a la cláusula anterior.

La Subdirección de Ingeniería en "AICM" es la encargada de efectuar las mediciones correspondientes al medidor instalado en el "BIEN ARRENDADO", y "EL ARRENDADOR" notificará a "EL ARRENDATARIO" el monto a cubrir por concepto de energía eléctrica conforme a la medición efectuada.

OCTAVA. - FORMA DE PAGO E INTERESES MORATORIOS.

Los pagos que "EL ARRENDATARIO" debe hacer por concepto de "RENTA" más el IVA y de "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" más el IVA, deberán efectuarse de la siguiente forma:

Un pago anticipado por el importe que asciende a la cantidad de \$97,200.00 (NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) más el IVA correspondiente, el cual se trasladará en términos de la Ley de la materia; cantidad que resulta de multiplicar por 6 (SEIS) veces el importe de la "RENTA" mensual y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" mensuales más el IVA, considerando que el mismo se trasladará en términos de la Ley de la materia, pactadas en las cláusulas CUARTA y QUINTA respectivamente, monto que "EL ARRENDATARIO" deberá pagar a "EL ARRENDADOR" a más tardar el 14 de mayo de 2023, de conformidad con los medios establecidos en la presente cláusula.

Cualquier pago incluyendo los mencionados con antelación, deberá efectuarse puntualmente sin necesidad de gestión alguna de cobro, aun cuando no se ocupe el "BIEN ARRENDADO" por causas imputables a "EL ARRENDATARIO"; el pago deberá realizarse por medios electrónicos de la siguiente forma.- Transferencias electrónicas del mismo banco "HSBC MÉXICO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, utilizando el número de convenio 1637 y la clave RAP (Recepción Automatizada de Pagos) con los doce números de referencia que le serán proporcionados por la Gerencia de Crédito y Cobranza, o bien, a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) desde otros bancos a la cuenta CLABE (Clave Bancaria Estandarizada), utilizando los dieciocho números siguientes: [REDACTED], adicionando la clave RAP, que será proporcionada por la Gerencia de Crédito y Cobranza.

Previa notificación oficial del "AICM" con 15 días hábiles de anticipación, los pagos se podrán realizar en otra(s) cuenta(s) que se designe(n).

En caso de retraso en el pago de cualquiera otra cantidad que "EL ARRENDATARIO" esté obligado a cubrir conforme a este contrato pagará a "EL ARRENDADOR", además de sus adeudos vencidos, los intereses moratorios correspondientes conforme a una tasa de interés que se determinará aplicando la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de plazo de 28 días, del último día del mes inmediato anterior, a la fecha pactada para cada pago, más 14 (CATORCE) puntos porcentuales, calculado todo ello sobre saldos insolutos, con base al número de días transcurridos y divisor fijo de 360. La tasa se revisará y ajustará mensualmente.

Asimismo, "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir el IVA correspondiente a dichos intereses, el cual será trasladado en los términos de la Ley de la materia.

Los intereses se computarán, con respecto a cada pago, a partir del día natural siguiente en que debió efectuarse el mismo y hasta su liquidación total. En el caso de existir adeudos a cargo de "EL ARRENDATARIO", los pagos serán aplicados en el siguiente orden:

- a) Intereses moratorios.
- a) Al adeudo más antiguo.
- b) Capital.
- c) Cualquier otro concepto derivado de este contrato pendiente de pago.

NOVENA. - INFORMACIÓN.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar a "EL ARRENDADOR" toda la información que le requiera con motivo de las obligaciones contraídas por "EL ARRENDATARIO" en el presente contrato, en el entendido de que éste se la proporcionará a la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes cuando ésta lo solicite, asimismo, de conformidad con la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, "EL ARRENDATARIO" comunicará a "EL ARRENDADOR" la información que considere como confidencial.

"EL ARRENDATARIO" se da por enterado de que los datos personales que proporcione, serán protegidos conforme a lo establecido por la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y demás normatividad que resulte aplicable.

DÉCIMA. - CONSERVACIÓN, ORDEN Y ASEO DEL "BIEN ARRENDADO".

"EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar permanentemente en buen estado tanto el "BIEN ARRENDADO" como las instalaciones, adaptaciones o construcciones que sean edificadas en el mismo previa autorización de "EL ARRENDADOR", así como acatar todas las indicaciones que por escrito le haga "EL ARRENDADOR" a favor de la seguridad, mejor presentación y limpieza del "BIEN ARRENDADO" y consecuentemente del "AEROPUERTO".

Comprometiéndose, de igual manera "EL ARRENDATARIO" a instalar en el "BIEN ARRENDADO" lámparas de bajo consumo de energía.

En forma enunciativa pero no limitativa, "EL ARRENDATARIO" se obliga a:

- a) Adquirir y disponer de equipo contra incendio en el "BIEN ARRENDADO", consistente en extintores de polvo químico ABC (polvo universal para todo tipo de incendios), con cápsula CO₂ (gas carbónico), el cual será instalado en el lugar que "EL ARRENDADOR" señale, así como acatar las disposiciones y/o recomendaciones que le indique "EL ARRENDADOR" en materia de seguridad y mitigación de riesgos.
- b) No instalar ningún equipo eléctrico que sobrecargue las líneas de electricidad existentes en el "AEROPUERTO", salvo los que se instalen conforme a las especificaciones que mediante escrito autorice "EL ARRENDADOR".
- c) No instalar equipo alguno que pudiese interferir o poner en peligro las instalaciones de "EL ARRENDADOR".
- d) No almacenar, guardar o manejar sustancias prohibidas, las que en forma enunciativa y no limitativa se enlistan en el Anexo Tres de este contrato.
- e) Abstenerse de distribuir volantes en las áreas comunes.

- f) Abstenerse de instalar toldos, marquesinas u objetos que alteren las líneas de las paredes exteriores del "BIEN ARRENDADO".
- g) Realizar maniobras de carga y descarga de artículos, en las áreas y por los accesos que le indique para este propósito "EL ARRENDADOR".
- h) Abstenerse de instalar dentro o fuera del "BIEN ARRENDADO", altoparlantes, fonógrafos o aparatos de sonido en general y colocar antenas en el techo o paredes, salvo autorización previa otorgada mediante escrito por "EL ARRENDADOR".
- i) Abstenerse de realizar dentro o fuera del "BIEN ARRENDADO" actos que puedan perturbar a los demás arrendatarios en el ejercicio de sus actividades.
- j) Conservar libre de basura, objetos o desechos el "BIEN ARRENDADO" y sus alrededores, así como de cualquier otro tipo de desperdicios que impliquen un riesgo para el buen funcionamiento de las operaciones aeroportuarias.
- k) En caso de efectuar trabajos de mantenimiento al "BIEN ARRENDADO", recoger los desperdicios, materiales, herramientas, basura y líquidos remanentes, siendo obligatorio el uso de receptáculos para los solventes.
- l) En general cumplir los reglamentos y lineamientos que establezca "EL ARRENDADOR".
- m) Cumplir con todas aquellas disposiciones legales aplicables.
- n) A cumplir en todo momento lo señalado por "EL ARRENDADOR" en materia de imagen, en el entendido de que en caso de no acatar los señalamientos que se le formulen, "EL ARRENDATARIO" será sujeto de las siguientes sanciones:
 1. Ante la falta de atención a un requerimiento realizado por "AICM", se emitirá un apercibimiento para que "EL ARRENDATARIO" lo atienda conforme a lo señalado en el mismo, contando con 5 (CINCO) días hábiles para subsanarlo, computados a partir de que este le sea notificado; en el caso de que la atención al requerimiento demande un plazo mayor por los trabajos que representa, "EL ARRENDATARIO" podrá requerir una prorroga a "EL ARRENDADOR" estableciendo la fecha en que lo atenderá, quien la autorizará si se encuentra plenamente justificada.
 2. En caso de que "EL ARRENDATARIO" no atienda el requerimiento en el plazo determinado, se enviará un segundo apercibimiento, el cual deberá atenderse en un periodo máximo de 3 (TRES) días hábiles, contados a partir de que este le sea notificado; precisando que si durante la vigencia del presente contrato se acumulan más de 3 apercibimientos, no procederá la renovación del mismo a su término, salvo casos excepcionales que así determine el COCOSA.
 3. De no acatarse este segundo apercibimiento, de acuerdo a la naturaleza del instrumento correspondiente, "EL ARRENDADOR", podrá proceder al corte de suministro de energía eléctrica en el "BIEN ARRENDADO" hasta que se subsane el requerimiento, siempre y cuando el servicio este siendo proporcionado por "EL ARRENDADOR".

En el caso de que por la naturaleza del instrumento no sea viable la aplicación de la medida que antecede, procederá el cobro de una penalización equivalente al 50% (CINCUENTA POR CIENTO) de las contraprestaciones vigentes a la fecha límite de atención del requerimiento que resulte del segundo apercibimiento; la cual se generará de forma mensual y será exigible por cada día transcurrido durante el periodo que comprende desde la emisión del primer requerimiento hasta la fecha en que se compruebe la atención al mismo.

En caso de que "EL ARRENDADOR" detecte algún incumplimiento a lo señalado en los incisos del a) al m) podrá requerir a "EL ARRENDATARIO" para que cumpla con tal obligación en un plazo de 3 (TRES) días naturales a partir de la comunicación. En caso de que "EL ARRENDATARIO" requiera de un plazo mayor,

deberá solicitarlo por escrito dentro de ese término, otorgando "EL ARRENDADOR" en caso de ser razonable la solicitud, una prórroga para la atención de dicho incumplimiento.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" no cumpla en el tiempo requerido las indicaciones comunicadas por "EL ARRENDADOR", y sin perjuicio de su facultad de iniciar el procedimiento de rescisión señalado en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA del contrato por estas causas, "EL ARRENDADOR" podrá llevar a cabo los trabajos o acciones necesarios para satisfacer esta obligación, y el costo de los mismos será cubierto por "EL ARRENDATARIO" en términos de lo establecido en la cláusula OCTAVA del presente contrato o en su defecto en la Caja General de "AICM" ubicada en la oficina número 49 del Mezzanine de la Terminal 1 del "AEROPUERTO", sito en Av. Capitán Carlos León González S/N, Col. Peñón de los Baños, Alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México, C.P. 15620, dentro de los 3 (TRES) días naturales siguientes a que se lo requiera "EL ARRENDADOR"; siendo responsable "EL ARRENDATARIO" de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar en virtud del incumplimiento de las obligaciones que asume en esta cláusula, así como en el contenido de este contrato.

Lo anterior, independientemente de la sanción que la autoridad competente le imponga a "EL ARRENDATARIO" por su incumplimiento, para el caso de que así proceda.

Asimismo, "EL ARRENDATARIO" se compromete a cumplir con todos y cada uno de los reglamentos, manuales y lineamientos que establezca "EL ARRENDADOR" y que le hubiere comunicado.

Al efecto, se precisa que la falta de conocimiento de los ordenamientos legales; Lineamientos y Políticas internas de "EL ARRENDADOR" no exime a "EL ARRENDATARIO" del cumplimiento de sus obligaciones contraídas en este contrato.

DÉCIMA PRIMERA. - NORMAS ECOLÓGICAS.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a acatar las disposiciones normativas en materia de ecología y medio ambiente, evitando hacer ruidos que rebasen los límites permitidos, así como la emisión de olores, gases o partículas sólidas y líquidas a la atmósfera y al suelo, que contravengan las normas ecológicas, siendo este el único responsable de observar y dar cumplimiento a las normas referidas.

De la misma forma "EL ARRENDATARIO" acepta separar en orgánicos e inorgánicos los residuos sólidos que se descarten o desechen en las instalaciones del "BIEN ARRENDADO" y sus alrededores, para lo cual se deberá contar con la infraestructura necesaria que permita la separación selectiva o separada de éstos.

Asimismo, "EL ARRENDATARIO" se compromete adoptar un sistema eficiente de recuperación o retorno de los residuos sólidos, mediante procesos de reúso y reciclaje.

En caso de que "AICM" detecte algún incumplimiento a lo señalado con anterioridad, requerirá a "EL ARRENDATARIO" para que cumpla con tal obligación en un plazo de 3 (TRES) días naturales a partir de la fecha de recepción de la respectiva comunicación por escrito, para el caso de que éste requiera de un plazo mayor también deberá solicitarlo por escrito.

En caso de persistir el incumplimiento a las normas ecológicas después de un requerimiento de las autoridades competentes de la materia, "EL ARRENDADOR" podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato o bien promover la acción judicial que corresponda. En tal situación "EL ARRENDADOR" podrá corregir los problemas ocasionados con cargo a "EL ARRENDATARIO".

El incumplimiento a lo establecido en esta cláusula, traerá como consecuencia el inicio del procedimiento de rescisión del contrato, independientemente de la sanción que en su caso determine la autoridad competente.

DÉCIMA SEGUNDA. - INSTALACIONES Y ADAPTACIONES.

Las instalaciones, adaptaciones, montajes y en general cualquier modificación que "EL ARRENDATARIO" pretenda realizar en el "BIEN ARRENDADO" serán pagadas por "EL ARRENDATARIO" y deberán ser previamente aprobadas por escrito por "EL ARRENDADOR", por lo que "EL ARRENDATARIO" deberá proporcionarle a "EL ARRENDADOR" toda la documentación e información que este le requiera para tal efecto; asimismo, "EL ARRENDATARIO" deberá solicitar el permiso correspondiente a la autoridad competente, debiendo cubrir los derechos que con motivo de ese permiso se generen.

Una vez aprobados esos trabajos, su ejecución podrá ser supervisada por "EL ARRENDADOR" a través de éste o de la empresa que él mismo designe y "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir el costo de la supervisión, que se le presente, dentro de los 3 (TRES) días naturales siguientes a que se lo requiera "EL ARRENDADOR", en términos de lo establecido en la cláusula OCTAVA del presente contrato o en su defecto en la Caja General de "AICM" ubicada en la oficina número 49 del Mezzanine de la Terminal 1 del "AEROPUERTO".

"EL ARRENDADOR" autorizará a "EL ARRENDATARIO", realizar trabajos de adecuación, mantenimiento o remodelación del "BIEN ARRENDADO" solo si "EL ARRENDATARIO" se encuentra al corriente en el pago de sus contraprestaciones y que cuente con la garantía de cumplimiento y seguro vigentes, de conformidad con las cláusulas VIGÉSIMA SEGUNDA y VIGÉSIMA TERCERA.

DÉCIMA TERCERA. - VERIFICACIÓN.

El personal de "EL ARRENDADOR", previa identificación y autorización por escrito de "EL ARRENDADOR" podrá verificar el "BIEN ARRENDADO" en cualquier tiempo con el objeto de constatar que "EL ARRENDATARIO" le esté dando el uso conforme a su destino y de acuerdo a lo establecido en este contrato, sin que esto signifique interferencia con las operaciones normales de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" acepta que en caso de impedir el acceso al "BIEN ARRENDADO" al personal que para tal efecto comisione "EL ARRENDADOR" con motivo de la verificación que en su momento le notifique, "EL ARRENDADOR", podrá dar inicio al procedimiento de rescisión establecido en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA.

Si derivado de la verificación que "EL ARRENDADOR" lleve a cabo, encuentra alguna irregularidad lo comunicará por escrito a "EL ARRENDATARIO" para que en un plazo de 5 (CINCO) días naturales a partir de la comunicación, corrija la irregularidad existente, o en su caso informe las causas de la irregularidad, así como de las acciones que llevará a cabo para corregirla.

Si "EL ARRENDATARIO" no realiza las acciones correspondientes para la corrección de las observaciones en el plazo señalado, "EL ARRENDADOR" podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato o bien promover la acción judicial que corresponda.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" requiera de un plazo mayor para la atención de tales observaciones, debido a la naturaleza de las irregularidades detectadas, éste deberá ser solicitado a "EL ARRENDADOR" por escrito dentro de los 5 (CINCO) días ya señalados, quien le contestará por escrito dentro de un plazo de 5 (CINCO) días naturales; y en caso de que transcurra este plazo sin producirse la respuesta, se entenderá que "EL ARRENDADOR" negó la solicitud, y por lo tanto, el retraso en el cumplimiento de la atención a las mencionadas irregularidades, será considerado como incumplimiento del contrato, operando en consecuencia la causal de rescisión contemplada en el inciso f) de la cláusula VIGÉSIMA CUARTA.

DÉCIMA CUARTA. - CESIÓN, SUBARRENDAMIENTO O TRASPASO DEL "BIEN ARRENDADO".

Conviene "EL ARRENDATARIO" que no podrá en ningún caso, ni bajo ninguna circunstancia, ceder total o parcialmente los derechos y/u obligaciones derivados de este contrato sin autorización previa dada por escrito por "EL ARRENDADOR". La contravención a dicha limitación por "EL ARRENDATARIO", será

causal de rescisión. En caso de que "EL ARRENDADOR" autorice la cesión o traspaso, "EL ARRENDATARIO" cubrirá a "EL ARRENDADOR" un pago adicional equivalente a 3 (TRES) meses de la nueva renta del "BIEN ARRENDADO" más el IVA, como resultado de esta autorización.

Tampoco podrá "EL ARRENDATARIO" en ningún caso, ni bajo ninguna circunstancia subarrendar el "BIEN ARRENDADO", o en su caso, permitir el uso o goce total o parcial del mismo bajo cualquier figura o título, sin la autorización previa y por escrito de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA. - REUBICACIÓN DE "EL ARRENDATARIO".

Ambas partes convienen en que, si de acuerdo al Programa Maestro de Desarrollo del "AEROPUERTO", o a necesidades de "AICM" derivadas de las actividades del "AEROPUERTO", fuese necesario reubicar a "EL ARRENDATARIO", "AICM" hará lo posible por proporcionarle otro bien semejante en la zona que corresponda del "AEROPUERTO", sin favorecer a otros arrendatarios en detrimento de "EL ARRENDATARIO", o viceversa de ser posible. Dicha reubicación, se formalizará mediante el contrato o convenio correspondiente.

De no ser posible la reubicación, el presente contrato se dará por terminado sin responsabilidad alguna para "AICM".

DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN DE DERECHOS DEL CONTRATO POR "EL ARRENDADOR".

"EL ARRENDATARIO" conviene en que "EL ARRENDADOR" podrá ceder los derechos y/o obligaciones derivados de este contrato al Gobierno Federal o a quien éste designe, lo cual se le notificará a "EL ARRENDATARIO" mediante escrito.

DÉCIMA SÉPTIMA. - RESPONSABILIDAD PARA "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" será responsable del cumplimiento de todas las obligaciones pactadas y de las normas jurídicas contenidas en las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general aplicables que regulen la prestación del servicio comercial y del uso y goce del "BIEN ARRENDADO", así como de cualquier responsabilidad en que puedan incurrir sus trabajadores.

Asimismo "EL ARRENDATARIO" asume toda la responsabilidad que pudiera derivar de los procedimientos administrativos, fiscales, civiles, penales, etc. que llegaran a iniciar en su contra cualquier autoridad y/o cualquier tercero, por motivo de algún incumplimiento a las referidas normas jurídicas.

Por otra parte "EL ARRENDATARIO" deberá atender las recomendaciones emitidas por el Comité de Operación y Horarios que opere en el "AEROPUERTO" de acuerdo con lo establecido en los artículos 61 y 62 de la Ley de Aeropuertos.

Así como a observar las recomendaciones formuladas por "EL ARRENDADOR" para el mejor funcionamiento del "AEROPUERTO", mismas que le serán comunicadas conforme a lo previsto en la cláusula TRIGÉSIMA.

DÉCIMA OCTAVA. - EXCLUYENTE DE RESPONSABILIDAD PARA "EL ARRENDADOR".

"EL ARRENDADOR" queda excluido de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de los procedimientos administrativos, fiscales, civiles, penales, etc. que llegaran a iniciar cualquier autoridad y/o cualquier tercero en contra de "EL ARRENDATARIO", por motivo de algún incumplimiento a las referidas normas jurídicas, quedando en consecuencia "EL ARRENDADOR" liberado de toda responsabilidad por no ser parte de dicha contienda.

No obstante lo anterior, en caso de que "EL ARRENDADOR" sea involucrado en dicha contienda "EL ARRENDATARIO", se obliga a mantener y a sacar en paz y a salvo a "EL ARRENDADOR" de cualquier responsabilidad derivada de cualquier procedimiento instaurado en su contra por motivo de dicho incumplimiento, quien asimismo podrá a su elección iniciar el procedimiento de rescisión señalado en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA o ejercitar ante los Tribunales Federales Competentes en la Ciudad de México las acciones que estime convenientes.

"EL ARRENDADOR" no será responsable de ningún incumplimiento, daño o perjuicio causado directa o indirectamente por caso fortuito o fuerza mayor, ni de la pérdida, robo, extravío o de cualquier daño a los bienes de "EL ARRENDATARIO", quien no tendrá derecho a exigir indemnización alguna por estos conceptos.

Por lo consiguiente "EL ARRENDATARIO" asume todas las responsabilidades que de cualquier tipo deriven de este contrato, ya sea en los bienes o en las personas que resulten dañadas de acuerdo en lo establecido en el artículo 1913 del Código Civil Federal, en tal virtud "EL ARRENDATARIO" releva a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad civil, mercantil, penal, fiscal, administrativa, laboral o de cualquier otro orden que se genere a partir de que surta sus efectos este contrato.

DÉCIMA NOVENA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Si dentro del plazo de vigencia del contrato, "EL ARRENDATARIO" desea desocupar y entregar el "BIEN ARRENDADO" antes de su término, deberá solicitarlo por escrito a "EL ARRENDADOR" con 30 (TREINTA) días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda dar por terminado el contrato, y acreditar estar al corriente en el pago de la "RENTA" más el IVA y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" más el IVA, así como en el cumplimiento de las demás obligaciones que se derivan del contrato.

"EL ARRENDATARIO" deberá pagar a "AICM" como penalización, una cantidad equivalente a 2 (DOS) veces el importe de la "RENTA" actual más el IVA, con motivo de su solicitud para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

"EL ARRENDATARIO" acepta que al verificarse este supuesto, quedarán a beneficio de "EL ARRENDADOR" todos y cada uno de los arreglos, mejoras, edificaciones, instalaciones y accesiones que haya realizado al "BIEN ARRENDADO", independientemente de que no haya transcurrido el tiempo de amortización de las inversiones que en su caso hubiere realizado.

Asimismo, si "EL ARRENDADOR" de acuerdo a las necesidades aeroportuarias o cambios al Programa Maestro de Desarrollo del "AEROPUERTO", que en su momento determine la autoridad gubernamental competente no permitan la continuidad de las operaciones de "EL ARRENDATARIO" en el mismo, podrá dar por terminado el presente instrumento legal notificando dicha terminación a "EL ARRENDATARIO" con 30 (TREINTA) días naturales de anticipación y el contrato se dará por terminado sin responsabilidad para "EL ARRENDADOR", sin que tenga derecho "EL ARRENDATARIO" a indemnización o compensación alguna por la terminación prevista en esta cláusula, y sin necesidad de declaración judicial.

Al verificarse la terminación anticipada, no se extinguen en forma alguna las obligaciones contraídas por "EL ARRENDATARIO" durante la vigencia del contrato debiendo al efecto suscribirse el convenio relativo, levantándose asimismo el acta de entrega-recepción correspondiente, la cual formará parte integrante de dicho convenio.

Independientemente a lo anterior serán causas de terminación de este contrato, las establecidas en el artículo 69 del Reglamento de la Ley de Aeropuertos.

Para el caso de que "EL ARRENDATARIO" no desocupe el "BIEN ARRENDADO" el día prefijado, independientemente de la penalización señalada en el segundo párrafo de esta cláusula, a partir de esa fecha y hasta la entrega total del mismo deberá pagar el importe de la "RENTA" más el IVA y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" más el IVA, que se sigan generando junto con sus respectivas actualizaciones en términos de las cláusulas SEXTA y SÉPTIMA, así como una pena convencional por el simple retraso en el

cumplimiento de la obligación, por una cantidad equivalente al 60% (SESENTA POR CIENTO) de la "RENTA" mensual vigente al momento de verificarse el incumplimiento señalado, misma que se aplicará mensualmente de manera proporcional a los días que transcurran hasta la entrega del "BIEN ARRENDADO".

VIGÉSIMA. - EFECTOS DE LA TERMINACIÓN.

Se conviene por las partes que al concluir este contrato, independientemente de la causa de terminación, "EL ARRENDATARIO" deberá desocupar y dar inmediata posesión a "EL ARRENDADOR" el día en que éste le señale, tanto del "BIEN ARRENDADO" en el estado en que lo recibió de "EL ARRENDADOR", como de las construcciones e instalaciones edificadas sobre el mismo en óptimas condiciones de operación, incluyendo los bienes registrados en el "INVENTARIO".

"EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "BIEN ARRENDADO", sin más deterioro que el causado por el uso normal y racional del mismo.

Cuando "EL ARRENDADOR" decida que "EL ARRENDATARIO", deba demoler y/o retirar total o parcialmente las instalaciones que hubiese realizado en el mismo, a fin de que el "BIEN ARRENDADO" sea devuelto en las condiciones pactadas en esta cláusula, lo notificará por escrito a "EL ARRENDATARIO", con 15 (QUINCE) días naturales de anticipación, siendo a cargo de "EL ARRENDATARIO" los gastos que por dicha demolición o retiro de instalaciones se generen.

En el supuesto de que "EL ARRENDADOR" resuelva que no sean demolidas y/o retiradas las construcciones e instalaciones realizadas por "EL ARRENDATARIO" en el "BIEN ARRENDADO" conforme al párrafo anterior, todas éstas aun cuando puedan separarse del mismo, pasarán a ser propiedad de "EL ARRENDADOR", sin que "EL ARRENDATARIO" tenga derecho a compensación, indemnización o pago alguno.

Los muebles propiedad de "EL ARRENDATARIO" que no estén adheridos al "BIEN ARRENDADO", podrán ser retirados por "EL ARRENDATARIO" al término del contrato, previa autorización por escrito de "EL ARRENDADOR".

VIGÉSIMA PRIMERA. - PENA CONVENCIONAL POR LA NO DESOCUPACIÓN DEL "BIEN ARRENDADO".

Ambas partes convienen en que al término del contrato, "EL ARRENDATARIO" devolverá a "EL ARRENDADOR" el "BIEN ARRENDADO", entregándolo en las condiciones convenidas en la cláusula VIGÉSIMA, por lo que "EL ARRENDATARIO" conviene en que si no se entrega el "BIEN ARRENDADO", independientemente de la causa de terminación, "EL ARRENDATARIO" deberá pagar a "EL ARRENDADOR" a partir de esa fecha, como pena convencional por el simple retraso en el cumplimiento de su obligación, una cantidad equivalente al 60% (SESENTA POR CIENTO) de la "RENTA" mensual vigente al momento de verificarse el incumplimiento señalado, misma que se aplicará mensualmente de manera proporcional a los días que transcurran hasta la entrega del "BIEN ARRENDADO", además de la "RENTA" más el IVA y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" más el IVA que se sigan generando junto con sus respectivas actualizaciones hasta la total desocupación del "BIEN ARRENDADO". Esto sin perjuicio de que "EL ARRENDADOR" pueda hacer efectiva la garantía otorgada y ejercitar ante los Tribunales Federales Competentes en la Ciudad de México la acción que le corresponda en contra de "EL ARRENDATARIO".

Esta pena se pacta por el simple retraso en el cumplimiento de la obligación o por no hacerlo como se ha convenido.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.

Las partes convienen que en razón del pago anticipado de las contraprestaciones que "EL ARRENDATARIO" debe realizar en términos de la cláusula OCTAVA del presente contrato, "EL ARRENDADOR" exenta a "EL ARRENDATARIO" de la obligación de entregar una garantía de cumplimiento.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" no realice el pago anticipado, "EL ARRENDATARIO" deberá entregar a "EL ARRENDADOR", una póliza de fianza a favor y aceptable para "EL ARRENDADOR", expedida por Institución de Fianzas debidamente autorizada, a fin de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por "EL ARRENDATARIO" en este Contrato, así como el pago de cualquier responsabilidad que sea a su cargo derivada del mismo, en un plazo no mayor a 20 (VEINTE) días hábiles, contados a partir de que "EL ARRENDADOR" mediante escrito se lo requiera.

La fianza deberá continuar vigente hasta que "EL ARRENDATARIO" haya cumplido todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades derivadas de este contrato, por una cantidad equivalente a la que resulte de multiplicar por 12 (DOCE) veces el importe de la "RENTA" más el IVA y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO", equivalentes al 8% (OCHO POR CIENTO) de la "RENTA" más el IVA, considerando que el mismo se trasladará en términos de la Ley de la materia.

De la misma forma "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar a "EL ARRENDADOR" el endoso correspondiente a la póliza de fianza, debidamente actualizado, conforme a los incrementos que sufra la "RENTA" más el IVA y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO", equivalentes al 8% (OCHO POR CIENTO) de la "RENTA" más el IVA, por las revisiones anuales en un plazo no mayor a 15 (QUINCE) días hábiles contados a partir del día en que "EL ARRENDADOR" mediante escrito se lo requiera.

La póliza de fianza deberá contener las siguientes declaraciones expresas de la afianzadora:

- a) Que la fianza se otorga en los términos del contrato de arrendamiento No. 641111 y que garantiza las obligaciones que del mismo se derivan.
- b) Que la fianza continuará vigente en el caso de que se otorgue prórroga o espera al fiado para el cumplimiento de las obligaciones que se afianzan, aunque hayan sido solicitadas o autorizadas extemporáneamente.
- c) Que para cancelar la fianza será requisito indispensable la conformidad expresa y por escrito de Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V., quien la emitirá solo cuando el fiado haya cumplido con todas las obligaciones cuyo cumplimiento se afianza.
- d) Que la Institución afianzadora renuncia al beneficio contenido en el artículo 179 y acepta expresamente lo establecido en los artículos 279, 280 y 178, todos de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas vigente.
- e) Que Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V., podrá hacer efectiva la fianza por el total de la misma a partir del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, sin que para tal efecto resulte necesario dar inicio al procedimiento de rescisión estipulado en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA, del citado contrato, o haber iniciado procedimiento judicial alguno.
- f) Que Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México S.A. de C.V., también podrá hacer efectiva la fianza en caso de que se inicie el procedimiento de rescisión establecido en el contrato de arrendamiento por causas imputables al fiado.

Lo anterior sin perjuicio de la facultad de "EL ARRENDADOR" de reclamar a "EL ARRENDATARIO" el importe a su cargo que exceda el monto de la garantía.

En el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" cuente al momento de celebrar este contrato con una fianza global multiempresarial, o bien contrate una para garantizar en un solo documento, todas y cada una de sus obligaciones derivadas de sus contratos de arrendamiento por distintos bienes ubicados en una o varias terminales aéreas, en la cual se especifique claramente el contrato cuyo cumplimiento afianza, el monto del importe de la garantía por contrato, y se expida en los términos antes referidos, se entenderá que ha cubierto la obligación a que se refiere esta cláusula, una vez que se entregue la póliza correspondiente.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" no entregue a "EL ARRENDADOR" la póliza de fianza a que esta cláusula se refiere en el plazo estipulado, "EL ARRENDADOR" podrá a su elección iniciar el procedimiento de rescisión señalado en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA o ejercitar ante los Tribunales Federales Competentes en la Ciudad de México las acciones que estime convenientes.

VIGÉSIMA TERCERA. - SEGURO.

De conformidad con el artículo 76 de la Ley de Aeropuertos, con relación al artículo 147 y demás relativos de su Reglamento, "EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar por cuenta propia, a su costa, y a entregarla a "EL ARRENDADOR" dentro del término de 15 (QUINCE) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba copia del contrato firmado por "EL ARRENDADOR", una póliza de seguro aceptable y en favor de "EL ARRENDADOR", expedida por Institución de seguros debidamente autorizada, que ampare los daños o destrucción al "BIEN ARRENDADO" y asegure la responsabilidad civil, que dé lugar a indemnización por los daños y perjuicios causados en los bienes concesionados, así como en el patrimonio de "EL ARRENDADOR" y/o a su personal, y a personas consideradas como terceros y/o a bienes de estos, como consecuencia de las actividades realizadas en el "BIEN ARRENDADO" por "EL ARRENDATARIO" y/o personal a su servicio, así como por causas a ellos imputables.

El contrato de seguro que contrate "EL ARRENDATARIO" deberá contener, entre otras, las siguientes cláusulas:

- a) El seguro responderá hasta el monto total asegurado en el momento de realización del siniestro.
- b) Cuando de un mismo siniestro resulten afectados los bienes de varias personas, la aseguradora pagará en primer lugar la indemnización por los daños que en su caso hubieren sufrido los bienes concesionados y/o los bienes propios de "Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V."
- c) El importe del deducible será siempre a cargo de "EL ARRENDATARIO".
- d) Que para cancelar el seguro es requisito indispensable la conformidad expresa y por escrito de "Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V."

"EL ARRENDATARIO" se obliga a mantener vigente por todo el tiempo de duración de este contrato el seguro a que se refiere esta cláusula, por lo que en consecuencia se obliga a entregar a "EL ARRENDADOR" el documento correspondiente a la renovación anual de la póliza de seguro, dentro de los 5 (CINCO) días posteriores a su vencimiento.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" no entregue a "EL ARRENDADOR" la póliza de seguro y/o endoso a que esta cláusula se refiere en los plazos estipulados, "EL ARRENDADOR" podrá a su elección iniciar el procedimiento de rescisión señalado en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA, o ejercitar ante los Tribunales Federales Competentes en la Ciudad de México las acciones que estime convenientes.

Queda convenido que el importe de la suma asegurada de la póliza de seguro a que esta cláusula se refiere deberá ser definido por "EL ARRENDATARIO" aceptando que la obtención de esta no lo libera de su obligación de pagar los daños y perjuicios a que se refiere esta cláusula, por todos los riesgos que por cualquier causa no ampare la póliza de seguro y las cantidades no cubiertas por el mismo seguirán a su cargo y deberán ser pagadas por "EL ARRENDATARIO".

Asimismo, se obliga a actualizar dicho importe una vez que sean publicados en el Diario Oficial de la Federación los montos mínimos que deberán cubrir los seguros, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Aeropuertos.

En el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" cuente con un seguro global multiempresarial respecto de todos sus bienes, en el cual pueda quedar incluido el "BIEN ARRENDADO", "EL ARRENDATARIO" dentro del plazo señalado con anterioridad deberá entregar el endoso correspondiente a "EL ARRENDADOR" en los términos señalados en la presente cláusula, en el entendido de que dicho seguro deberá cubrir los daños y/o perjuicios que puedan ocurrir en el "BIEN ARRENDADO" y asegure la responsabilidad civil en términos de esta cláusula.

VIGÉSIMA CUARTA. - CAUSAS DE RESCISIÓN.

Las partes convienen en que, si "EL ARRENDATARIO" incumple cualquiera de las obligaciones que contrae, "EL ARRENDADOR" queda facultado para rescindirle de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello un comunicado por escrito con acuse de recibo, el cual deberá contener la o las causales por las cuales se rescinde el presente contrato, reservándose "EL ARRENDADOR" el término a señalar para la entrega y total desocupación del "BIEN ARRENDADO".

A continuación, se consignan para efectos enunciativos, pero no limitativos, casos que constituyen causas para el inicio de la rescisión:

- a) Por falta de pago de más de 2 (DOS) mensualidades de cualquiera de las obligaciones de pago a que se obliga por virtud de este contrato.
- b) Por no efectuar el pago anticipado de las contraprestaciones, establecidas en las cláusulas CUARTA y QUINTA en la forma y términos establecidos en la cláusula OCTAVA dentro del término señalado, o en su caso por no entregar la garantía de cumplimiento en la forma y términos fijados en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA dentro del término señalado, por no actualizarla y/o por no tenerla vigente por el tiempo de duración de este contrato.
- c) Por no entregar la póliza de seguro y/o el endoso en la forma y términos fijados en la cláusula VIGÉSIMA TERCERA, dentro del término señalado y/o por no tenerla vigente por el tiempo de duración de este contrato.
- d) Cuando "EL ARRENDATARIO" ceda, traspase, subarriende, enajene la posesión o sus derechos derivados de este contrato, parcial o totalmente, sin la autorización expresa y por escrito de "EL ARRENDADOR".
- e) Porque el "BIEN ARRENDADO" se destine a otro fin distinto al señalado en la cláusula SEGUNDA sin autorización escrita de "EL ARRENDADOR" y/o pierda la licencia de uso y explotación de la marca comercial y/o si por cualquier causa pierda ya sea de manera temporal o permanente la autorización para prestar el servicio comercial a que se refiere la mencionada cláusula o no demuestre que la misma se encuentra vigente cuando "EL ARRENDADOR" se la requiera.
- f) Por negarse "EL ARRENDATARIO" a acatar en sus términos, las disposiciones administrativas que emanen de "EL ARRENDADOR", y demás disposiciones legales aplicables, así como no atender los requerimientos de las autoridades competentes.
- g) Por la falta de operación o abandono del "BIEN ARRENDADO" por más de 30 (TREINTA) días naturales, sin causa justificada a criterio de "EL ARRENDADOR" o sin conocimiento de "EL ARRENDADOR".
- h) Si "EL ARRENDATARIO" no conserva el "BIEN ARRENDADO" en buenas condiciones de mantenimiento, conservación y funcionamiento.

- i) Si "EL ARRENDATARIO" llevara a cabo construcciones o instalaciones sin el previo consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR".
- j) Si "EL ARRENDATARIO" es declarado en concurso mercantil.
- k) Si se iniciare un procedimiento de disolución o liquidación de "EL ARRENDATARIO".
- l) Si en contra de "EL ARRENDATARIO" fuera promovido emplazamiento a huelga o cualquier paro de labores, siempre y cuando esta situación no sea subsanada en un plazo de 15 (QUINCE) días naturales computados a partir de la fecha en que se dé el evento.
- m) Si "EL ARRENDATARIO" realiza o permite que se realicen actos contrarios a las disposiciones de "EL ARRENDADOR", la legislación, y reglamentos aplicables; así como a la moral o a las buenas costumbres en el "BIEN ARRENDADO".
- n) Por no cumplir con las normas ecológicas emitidas por las autoridades competentes.
- o) Por no permitir que se lleven a cabo las verificaciones a que se refiere la cláusula DÉCIMA TERCERA.
- p) Cuando se asegure o incaute el "BIEN ARRENDADO" por autoridad judicial competente, como resultado de la comisión de un delito o en su caso de la investigación del mismo.
- q) En general por el incumplimiento parcial o total en el contenido de todas y cada una de las obligaciones consignadas en este documento, así como lo que se derive del mismo.
- r) Por no hacerse responsable de la relación laboral de sus trabajadores.
- s) Si en contra de "EL ARRENDATARIO", cualquier autoridad y/o cualquier tercero iniciara algún procedimiento de tipo administrativo, fiscal, civil, penal, etc. por motivo del incumplimiento a las referidas normas jurídicas contenidas en las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general aplicables que regulen la prestación del servicio comercial y del uso y goce del "BIEN ARRENDADO".

VIGÉSIMA QUINTA. - PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN.

Si "EL ARRENDATARIO" incurre en alguna (s) causal (es) de rescisión, establecida(s) en la Cláusula VIGÉSIMA CUARTA del presente contrato, "EL ARRENDADOR" se lo comunicará de forma escrita, a fin de que, "EL ARRENDATARIO" en un plazo de 10 (DIEZ) días naturales, contados a partir de la notificación que al efecto se le realice, exponga lo que a su derecho convenga respecto al incumplimiento de sus obligaciones, o bien enmiende su acto u omisión, en cuyo caso quedará sin efecto este procedimiento, previa aprobación por escrito de "EL ARRENDADOR".

Si transcurrido el plazo antes señalado, "EL ARRENDATARIO" no manifiesta defensa alguna, no enmienda su acto u omisión o si después de analizar las razones aducidas por éste, "EL ARRENDADOR" estima que las mismas no desvirtúan su incumplimiento, se comunicará por escrito a "EL ARRENDATARIO" dicha determinación.

Sin perjuicio de lo anterior, quedan a salvo los derechos de "EL ARRENDADOR" para exigir de "EL ARRENDATARIO", el pago de las cantidades que le adeude por motivo de su incumplimiento, o por cualquier otra causa, pudiendo además hacer efectiva la garantía señalada en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA, reservándose su facultad de solicitar judicialmente la rescisión del presente contrato.

Las partes convienen que, las notificaciones por escrito a que se refiere el procedimiento pactado en esta cláusula, deberán realizarse en el "BIEN ARRENDADO" y/o en el domicilio que para tales efectos señale "EL ARRENDATARIO" en el presente contrato; y ser entregadas a su representante o apoderado, en el supuesto de que éste (representante o apoderado) no se encuentre, se le dejará citatorio señalando día y

hora para efectuar la respectiva notificación y si en tal fecha no se encontrara la persona señalada, la notificación se practicará con la persona que en ese momento se encuentre en el "BIEN ARRENDADO" o en el domicilio fijado en la cláusula TRIGÉSIMA QUINTA de este instrumento legal y se identifique como empleado de "EL ARRENDATARIO".

De igual forma, las partes acuerdan que, no es obligación para "EL ARRENDADOR" agotar el presente procedimiento, para estar en facultad de solicitar judicialmente la rescisión del presente contrato.

VIGÉSIMA SEXTA. - ABANDONO DEL "BIEN ARRENDADO".

La falta de operación del "BIEN ARRENDADO" por más de 30 (TREINTA) días naturales sin causa justificada, dará lugar a que "EL ARRENDADOR" comunique a "EL ARRENDATARIO" en forma escrita, que cuenta con un plazo de 10 (DIEZ) días naturales a fin de que exponga lo que a su derecho convenga respecto al incumplimiento de sus obligaciones, o bien enmiende su acto u omisión y se suspenda este procedimiento.

Si transcurrido el plazo que se menciona en el párrafo anterior y "EL ARRENDATARIO" no manifestó defensa alguna o reinicie operaciones y efectúe pronto pago por concepto de "RENTA" más el IVA y "CUOTAS DE MANTENIMIENTO" más el IVA, "EL ARRENDADOR" dictará la resolución que proceda, misma que comunicará por escrito a "EL ARRENDATARIO".

Por lo que "EL ARRENDATARIO" acepta que ante este hecho se levante el acta de abandono correspondiente ante Notario Público, misma que se fijará en lugar visible del "BIEN ARRENDADO".

Una vez transcurrido el plazo de 10 (DIEZ) días naturales establecido en el primer párrafo de esta cláusula y no habiendo manifestación alguna de "EL ARRENDATARIO" o de quien sus derechos represente, "EL ARRENDADOR" ejercerá las acciones procedentes.

Agotado el término para que "EL ARRENDATARIO" manifieste lo que a su interés convenga y levantada el acta de abandono, "EL ARRENDADOR" podrá llevar a cabo en la misma acta que se menciona en el párrafo tercero de esta cláusula o bien en otra, en ese acto o en otro, ante la presencia de un Notario Público, el rompimiento de chapas y cerraduras a fin de desocupar el "BIEN ARRENDADO", así como el inventariar los bienes que se encuentren dentro de éste y como consecuencia almacenarlos, en el entendido que bajo tal circunstancia los bienes muebles se resguardaran, almacenándose en el lugar que considere pertinente "EL ARRENDADOR", estableciendo desde este momento un término de 60 (SESENTA) días naturales para la desocupación del almacén donde se encuentren los bienes de "EL ARRENDATARIO" mismos que se contemplan en el referido inventario, de no tener respuesta alguna y cumplido el plazo fatal de 60 (SESENTA) días naturales, "AICM" podrá proceder a la enajenación de los bienes, y sin responsabilidad de ninguna especie para "EL ARRENDADOR".

De generarse erogaciones al respecto "EL ARRENDATARIO" las reembolsará a "EL ARRENDADOR" hasta la total desocupación del "BIEN ARRENDADO" y finiquito con "AICM".

Por lo consiguiente "EL ARRENDATARIO" está de acuerdo en que, todos aquellos gastos notariales y demás, así como lo que se derive de esta cláusula, serán a cargo y por cuenta de "EL ARRENDATARIO" obligándose en este acto a pagar inmediatamente dichos gastos a "EL ARRENDADOR" en términos de lo establecido en la cláusula OCTAVA del presente contrato o en su defecto en la Caja General de "AICM" misma que se tiene especificada en el sexto párrafo de la cláusula DÉCIMA de este documento, el pago referido deberá efectuarse una vez que "EL ARRENDADOR" le haga de su conocimiento los importes a cubrir, a través del escrito correspondiente.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - RELACIONES LABORALES.

"EL ARRENDATARIO" como empresario y patrón del personal que ocupe con motivo de este contrato, será el único responsable de las obligaciones patronales derivadas de las disposiciones legales y demás

ordenamientos en materia civil, penal, fiscal, de trabajo y de seguridad social. Asimismo, "EL ARRENDATARIO" se obliga a sacar en paz y a salvo a "EL ARRENDADOR", de cualquier reclamación que le llegaren hacer los trabajadores de "EL ARRENDATARIO", así como a responder de cualquier demanda laboral en la que se inmiscuya a "EL ARRENDADOR", a quien no se considerará patrón sustituto de los trabajadores de "EL ARRENDATARIO", hasta el momento en que se emita resolución en la que se le deslinde de cualquier responsabilidad, para lo cual "EL ARRENDADOR" deberá comunicar por escrito a "EL ARRENDATARIO" de cualquier demanda que le sea notificada y si "EL ARRENDATARIO" no da respuesta en un término improrrogable de 3 (TRES) días hábiles en el sentido de que se responsabilizará de la tramitación del juicio en que se inmiscuya a "EL ARRENDADOR", éste podrá contratar los servicios profesionales de un despacho especialista en la materia quién lo representará hasta el momento en que se emita resolución en la que se le deslinde a "EL ARRENDADOR" de cualquier responsabilidad, obligándose "EL ARRENDATARIO" a cubrir los honorarios por tales servicios, dentro de los 3 (TRES) días posteriores a que "EL ARRENDADOR" los haga de su conocimiento por escrito.

Dicha erogación deberá efectuarla en términos de lo establecido en la cláusula OCTAVA del presente contrato o en su defecto en la Caja General de "AICM" ubicada en la oficina número 49 del Mezzanine de la Terminal 1 del "AEROPUERTO".

VIGÉSIMA OCTAVA. - TARJETAS DE IDENTIFICACIÓN AEROPORTUARIA.

"EL ARRENDATARIO" entregará dentro de los 5 (CINCO) días hábiles siguientes a la firma de este documento una relación con nombre, puesto y funciones a realizar del personal que ocupe para la prestación del servicio comercial en el "BIEN ARRENDADO", cuando éste haya sido contratado directamente por "EL ARRENDATARIO" y si éste tuviera necesidad de cambiar a alguno o algunos de sus integrantes, deberá notificarlo a "AICM" por escrito con 3 (TRES) días naturales de anticipación, a fin de que "AICM" tome debida nota y proceda a extender las correspondientes Tarjetas de Identificación Aeroportuaria y "EL ARRENDATARIO" deberá devolver las del personal dado de baja.

Para estar en posibilidad de solicitar las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria iniciales "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar en la oficina de la Gerencia de Identificación Aeroportuaria ubicada en el primer nivel del Ambulatorio Nacional de la Sala "A" de la Terminal 1 del "AEROPUERTO" una relación del personal, así como copia del alta ante el Instituto Mexicano del Seguro Social o del Contrato Individual de Trabajo de cada uno de sus empleados según sea el caso. En este sentido, "EL ARRENDATARIO" es responsable sobre la recuperación de las mismas y de dar aviso de la terminación de la relación laboral.

"AICM" extenderá las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria a "EL ARRENDATARIO" a su costa, de conformidad con la normatividad interna que al efecto tenga vigente, dentro de los 5 (CINCO) días naturales siguientes a aquél en que reciba el correspondiente listado y copia del alta ante el Instituto Mexicano del Seguro Social o del Contrato Individual de Trabajo de cada uno de sus empleados según sea el caso. El uso de las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria es obligatorio para todo el personal que realice actividades permanentes en las instalaciones aeroportuarias, quienes deberán portarlas en lugar visible mientras permanezcan dentro de dichas instalaciones, ya sea en áreas restringidas o públicas.

"AICM" extenderá las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria al nuevo personal, una vez que "EL ARRENDATARIO" le haya reintegrado las expedidas a favor del que haya dejado de prestarle sus servicios, y las del personal que "EL ARRENDATARIO" contrate como ampliación de su plantilla, cumpliendo siempre con lo previsto en esta cláusula.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "AICM" las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria no devueltas, del personal que dejó de prestarle sus servicios, al costo de reposición que a la fecha aplique "AICM".

Asimismo, "EL ARRENDATARIO" será el único responsable del buen o mal uso que se dé a las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria, por lo que se obliga, a indemnizar por los daños y perjuicios causados a "AICM" o a cualquier tercero, por el mal uso que se dé a las citadas tarjetas por parte de sus titulares, de conformidad con lo establecido en la Circular Obligatoria CO SA-17.5/16-R1 bajo el rubro "LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE TARJETAS DE IDENTIFICACIÓN AEROPORTUARIA PARA

PERSONAS Y VEHÍCULOS, EN LOS AERÓDROMOS CIVILES", emitida por la Dirección General de Aeronáutica Civil, actualmente Agencia Federal de Aviación Civil.

En caso de robo o extravío de las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria, el personal de "EL ARRENDATARIO" deberá proceder a levantar el acta correspondiente ante la autoridad competente, debiendo asimismo cubrir "EL ARRENDATARIO" el costo que por reposición de la misma se genere y que a la fecha aplique "AICM".

Las diversas erogaciones que se mencionan en esta cláusula se deberán llevar a cabo en términos de lo establecido en la cláusula OCTAVA del presente contrato o en su defecto en la Caja General de "AICM" ubicada en la oficina número 49 del Mezzanine de la Terminal 1 del "AEROPUERTO".

Al concluir por cualquier causa este contrato, "EL ARRENDATARIO" devolverá de inmediato a "AICM" las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria que se hayan extendido a su personal, por lo que "EL ARRENDATARIO" acepta y conviene que, en su defecto, "AICM" podrá recoger las Tarjetas de Identificación Aeroportuaria e impedir el acceso a sus instalaciones a dicho personal.

Lo anterior, en el claro entendido, que el presente procedimiento queda sujeto a los Lineamientos de Carácter Obligatorio para la solicitud, otorgamiento y uso de la Tarjeta de Identificación Aeroportuaria Definitiva y Temporal con Fotografía que otorgue Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V.

VIGÉSIMA NOVENA. - IMPUESTOS Y DERECHOS.

Cada parte será responsable del pago de los impuestos y derechos que legalmente le correspondan, así como del cumplimiento de las demás obligaciones que establezcan las disposiciones legales aplicables.

TRIGÉSIMA. - COMUNICACIONES.

Toda comunicación entre las partes deberá hacerse en cualquier domicilio señalado en la cláusula TRIGÉSIMA QUINTA y constar por escrito con acuse de recibo y surtirá efectos en la fecha de recibo, excepto las disposiciones generales y circulares que "EL ARRENDADOR" dé a conocer a todos los arrendatarios del "AEROPUERTO" en forma general, en cuyo caso no se requerirá acuse de recibo.

TRIGÉSIMA PRIMERA. - MODIFICACIONES.

El presente contrato podrá ser modificado o adicionado por voluntad de ambas partes, las modificaciones o adiciones deberán constar por escrito a través del convenio respectivo, el cual será firmado por las partes y formará parte integrante de este contrato.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - LEGISLACIÓN. *Fundamento Jurídico*

Para lo no previsto en este contrato, las partes se sujetarán a las disposiciones aplicables del Código Civil Federal, Código de Comercio, Código Federal de Procedimientos Civiles, Ley de Aeropuertos y su Reglamento, así como cualquier otro ordenamiento legal aplicable.

Asimismo "EL ARRENDATARIO" se sujetará, incondicionalmente al horario, reglas de operación y normas de seguridad del "AEROPUERTO" y demás disposiciones aplicables.

TRIGÉSIMA TERCERA. - COMPETENCIA.

Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes aceptan expresamente someterse a la jurisdicción de los Tribunales Federales Competentes en la Ciudad de México, renunciando a cualquiera otra jurisdicción que les pudiera corresponder con motivo de sus domicilios presentes o futuros, de la ubicación del "BIEN ARRENDADO" o por cualesquiera otras causas.

TRIGÉSIMA CUARTA. - RECONOCIMIENTO.

"EL ARRENDATARIO" en este acto reconoce que a partir del inicio de la vigencia del presente contrato, no se reserva acción judicial o derecho alguno por perjuicios derivados del mismo, en los siguientes casos:

- a) Cuando por necesidades Aeroportuarias o cambios al Programa Maestro de Desarrollo del "AEROPUERTO", que en su momento determine la autoridad gubernamental competente no permitan la continuidad de las operaciones de "EL ARRENDATARIO" en el mismo.
- b) Por inversiones no amortizadas por "EL ARRENDATARIO" al término de la vigencia del presente instrumento legal, o bien en caso de que se dé por terminado en forma anticipada por cualquier causa no imputable a "AICM".
- c) En caso de revocación de la concesión a "AICM" para administrar o explotar el aeródromo civil, o bien cambie su naturaleza jurídica.

TRIGÉSIMA QUINTA. - DOMICILIO.

Las partes señalan como domicilio para los efectos de este contrato, los siguientes:

"EL ARRENDADOR" Aeropuerto Internacional Benito Juárez Ciudad de México
Oficina de la Dirección Comercial y de Servicios
Sala E2, Tercer Nivel del Área Internacional de la Terminal 1
Avenida Capitán Carlos León González S/N
Colonia Peñón de los Baños
Alcaldía Venustiano Carranza
C.P. 15620, Ciudad de México

"EL ARRENDATARIO" "BIEN ARRENDADO"
Espacio sin número de identificación
Ubicado en el Ambulatorio Internacional (Sala E-1)
Dentro del Edificio Terminal 1
Aeropuerto Internacional Benito Juárez Ciudad de México

Domicilio Fiscal y Convencional:
Av. Escuela Naval Militar número 701
Colonia Ex Ejido Santa Ursula Coapa
Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04980

"EL ARRENDATARIO" se obliga a notificar en forma inmediata y por escrito a "EL ARRENDADOR" cualquier cambio de domicilio, ya que, de no hacerlo, todos los avisos, requerimientos y notificaciones realizadas en los domicilios antes señalados surtirán todos sus efectos legales, modificación a sus estatutos sociales, tales como cambio de denominación o razón social, de accionistas, fusión, escisión, forma de administración, etcétera y, si ese fuere el caso, de las facultades de sus apoderados, adjuntando la documentación idónea.

TRIGÉSIMA SEXTA. - CONFIDENCIALIDAD.

"EL ARRENDADOR" se obliga a mantener la confidencialidad de la información entregada por "EL ARRENDATARIO" en términos de lo dispuesto por el artículo 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y demás normatividad que resulte aplicable.

Por lo anterior, solo se entregará esta información cuando se encuentre en alguno de los supuestos establecidos en el artículo 117 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y demás normatividad que resulte aplicable.

"EL ARRENDATARIO" se obliga de la misma manera a mantener en forma confidencial, toda la información que sea clasificada por "EL ARRENDADOR", haciendo solo pública la que le sea de su competencia, bajo su propia responsabilidad.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- ACCESIBILIDAD.

Con la finalidad de mejorar la experiencia de las personas con discapacidad en el "AEROPUERTO", las partes acuerdan que durante toda la vigencia de este instrumento legal "EL ARRENDATARIO" adoptará a su costa las medidas pertinentes o los ajustes que sean necesarios, para asegurar que en el bien arrendado o lugar donde opere "EL ARRENDATARIO", las personas con discapacidad, puedan acceder a los servicios, que proporciona (entorno físico, comunicación y/o información), en igualdad de condiciones con las demás, obligándose "EL ARRENDATARIO" a eliminar los obstáculos y barreras de acceso al mismo, asegurando con ello su inclusión en un marco de respeto e igualdad, en cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia.

Asimismo "EL ARRENDATARIO" se obliga a brindar a su personal capacitación permanente, relacionada con los derechos y la dignidad de las personas con discapacidad.

La inobservancia por parte de "EL ARRENDATARIO", y/o de su personal, a los compromisos contenidos en esta cláusula serán causal de incumplimiento.

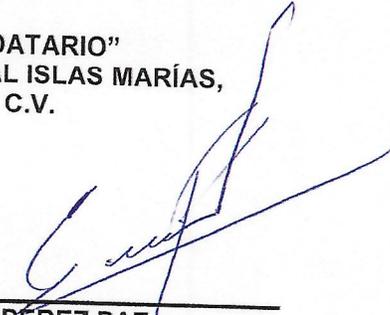
Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no ha habido error, dolo, lesión, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar su validez, por lo que después de leído su contenido, proceden en señal de conformidad a firmarlo en 2 (DOS) ejemplares, en la Ciudad de México, el día 12 de mayo de 2023.

"EL ARRENDADOR"
AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

"EL ARRENDATARIO"
TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS,
S.A. DE C.V.



LIC. ALFONSO JOEL LAZO VALERIO
APODERADO



JUAN CARLOS PÉREZ PAZ
APODERADO

LAS FIRMAS QUE APARECEN EN LA PRESENTE HOJA, PERTENECEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO 641111 DE FECHA 12 DE MAYO DE 2023 CELEBRADO ENTRE AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, S.A. DE C.V. Y TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V., POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES.



INVENTARIO

ESPACIO SIN NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
PARA LA COLOCACIÓN DE
UN MÓDULO
SUPERFICIE DE 4.00 m²
UBICADO EN EL AMBULATORIO INTERNACIONAL
(SALA E-1)
DENTRO DEL EDIFICIO TERMINAL 1
DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL
BENITO JUÁREZ CIUDAD DE MÉXICO

ACTA ADMINISTRATIVA DE OCUPACIÓN

LUGAR, HORA Y FECHA:

En las oficinas que ocupa la Subdirección de Servicios Comerciales del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V., (AICM), siendo las doce horas del 15 de mayo de dos mil veintitrés. -

INTERVIENEN:

El Lic. Alfonso Joel Lazo Valerio, en su carácter de Apoderado de Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V., Juan Carlos Pérez Paz, Apoderado de Turística Integral Islas Marías, S.A. de C.V.; asimismo se presenta Jeydí Gabriela Enriquez Vázquez, Gerente de Coinversiones y Espacios Publicitarios de Servicios Aeroportuarios de la Ciudad de México, S.A. de C.V., en calidad de testigo de asistencia en el presente acto, ya que con fecha 15 de mayo de 2023, da inicio la vigencia del contrato de arrendamiento correspondiente al servicio comercial de venta de servicios (información turística), consistente en un espacio sin número de identificación para la colocación de un módulo, con una superficie de 4.00 m² ubicado en el ambulatorio internacional (Sala E-1) de la Terminal 1 del Aeropuerto, de acuerdo al contrato de arrendamiento número 641111 que se firmó por ambas partes.-----

MOTIVO:

Hacer constar la entrega que con esta fecha efectúa el Lic. Alfonso Joel Lazo Valerio, Apoderado de Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V., a Juan Carlos Pérez Paz, Apoderado de Turística Integral Islas Marías, S.A. de C.V.; del espacio referido en el contrato arrendamiento número 641111 y en la presente acta. ----

PROCEDIMIENTO:

Lic. Alfonso Joel Lazo Valerio, Apoderado de Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, S.A. de C.V., entrega a Juan Carlos Pérez Paz, Apoderado de Turística Integral Islas Marías, S.A. de C.V.; quien recibe a su entera satisfacción y conformidad, para su uso el espacio identificado en términos de la presente, y del contrato de arrendamiento número 641111. -----

FINAL:

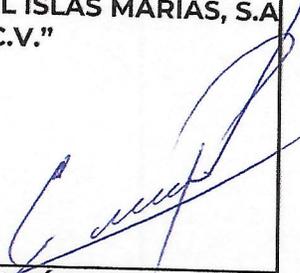
Con lo anteriormente expuesto se da por terminada la presente acta, siendo las trece horas del día de la fecha, firmando al calce y al margen para constancia los que en la misma intervinieron.-----



ENTREGA
"AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, S.A. DE C.V."

RECIBE
"TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A.
DE C.V."


LIC. ALFONSO JOEL LAZO VALERIO
APODERADO


JUAN CARLOS PÉREZ PAZ
APODERADO

TESTIGOS DE ASISTENCIA


JEYDI GABRIELA ENRIQUEZ VÁZQUEZ
GERENTE DE COINVERSIONES Y
ESPACIOS PUBLICITARIOS DE SERVICIOS
AEROPORTUARIOS DE LA CIUDAD DE
MEXICO, S.A. DE C.V.

LAS FIRMAS QUE APARECEN EN LA PRESENTE, PERTENECEN AL ANEXO 2 "ACTA ADMINISTRATIVA DE OCUPACIÓN" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 641111 DE FECHA 12 DE MAYO DE 2023, CELEBRADO ENTRE AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, S.A. DE C.V., Y TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V., POR MEDIO DE SUS REPRESENTANTES.



SUSTANCIAS PROHIBIDAS

- ARMAS
- EXPLOSIVOS
- LÍQUIDOS INFLAMABLES
- SÓLIDOS INFLAMABLES
- GAS COMPRIMIDO INFLAMABLE
- GAS COMPRIMIDO NO INFLAMABLE
- GAS LACRIMÓGENO
- ARTÍCULOS PUNZOCORTANTES
- LÍQUIDOS CORROSIVOS
- GAS VENENOSO
- LÍQUIDO VENENOSO
- SUSTANCIAS LÍQUIDAS VENENOSAS
- SUSTANCIAS SÓLIDAS VENENOSAS
- MATERIALES RADIOACTIVOS
- MUNICIONES

MANIFESTACIÓN DEL APODERADO

Manifiesto bajo protesta de decir verdad en mi carácter de Apoderado de TURÍSTICA INTEGRAL ISAS MARÍAS, S.A. DE C.V., que cuento con facultades suficientes para hacer constar lo que corresponda sobre los estatutos, libros, registros y demás documentos de la sociedad, y sobre los derechos y obligaciones que tengan los Socios o Accionistas respecto a la misma, por lo que en este acto hago constar que los Socios de mi representada, así como los Directores Generales o sus equivalentes y los miembros del Órgano de Administración no se encuentran en ninguno de los supuestos mencionados en el artículo 22 de la Ley de Aeropuertos.

ATENTAMENTE



JUAN CARLOS PÉREZ PAZ
APODERADO
TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V.

MANIFESTACIÓN DEL APODERADO

Manifiesto bajo protesta de decir verdad que no me encuentro en ninguno de los supuestos mencionados en el artículo 22 de la Ley de Aeropuertos, así como sujetarme a los horarios y reglas de operación del "AEROPUERTO".

ATENTAMENTE



JUAN CARLOS PÉREZ PAZ
APODERADO
TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V.

MANIFESTACIÓN DEL APODERADO

Manifiesto bajo protesta de decir verdad que no me encuentro en ninguno de los supuestos mencionados en el artículo 22 de la Ley de Aeropuertos, así como sujetarme a los horarios y reglas de operación del "AEROPUERTO".

ATENTAMENTE



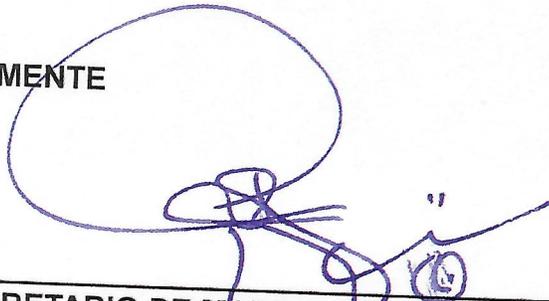
SECRETARIA DE MARINA

SOCIO
TURÍSTICA INTEGRAL ISAS MARÍAS, S.A. DE C.V.

MANIFESTACIÓN DEL APODERADO

Manifiesto bajo protesta de decir verdad que no me encuentro en ninguno de los supuestos mencionados en el artículo 22 de la Ley de Aeropuertos, así como sujetarme a los horarios y reglas de operación del "AEROPUERTO".

ATENTAMENTE



SUBSECRETARIO DE MARINA DE LA SECRETARÍA DE MARINA
ALMIRANTE DEL CUERPO GENERAL DIPLOMADO DE ESTADO MAYOR
JOSÉ LUIS ARELLANO RUIZ

PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V.

MANIFESTACIÓN DEL APODERADO

Manifiesto bajo protesta de decir verdad que no me encuentro en ninguno de los supuestos mencionados en el artículo 22 de la Ley de Aeropuertos, así como sujetarme a los horarios y reglas de operación del "AEROPUERTO".

ATENTAMENTE


BANCO NACIONAL DEL EJÉRCITO, FUERZA AÉREA Y ARMADA,
SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO

SOCIO
TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V.

MANIFESTACIÓN DEL APODERADO

Manifiesto bajo protesta de decir verdad que no me encuentro en ninguno de los supuestos mencionados en el artículo 22 de la Ley de Aeropuertos, así como sujetarme a los horarios y reglas de operación del "AEROPUERTO".

ATENTAMENTE



BANCO NACIONAL DEL EJÉRCITO, FUERZA AÉREA Y ARMADA,
SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO
GRAL. BRIG. INTDTE. D.E.M. DIRECTOR GENERAL.
MANUEL JAIME RAMÍREZ CAMACHO.

INTEGRANTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
TURÍSTICA INTEGRAL ISLAS MARÍAS, S.A. DE C.V.