

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PUESTO DE MARINA SECA (EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, MERIDIANO 87, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR HELMAN EVELIO CAN SOLIS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL “ARRENDADOR”, POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR _____, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL “ARRENDATARIO”,

DECLARACIONES

- I. El Arrendador declara, a través de su representante legal que:
- a) Es una sociedad legalmente constituida de acuerdo con las leyes de la República Mexicana, según consta en Escritura Pública número 11,306, de fecha 28 de agosto de 1989, otorgada ante la fe del licenciado Mario Garciadiego González Cos, Notario Público número 184 de la hoy Ciudad de México, cuyo Primer Testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Cozumel, Quintana Roo, bajo el número 27, fojas 362 a 387, Tomo XXV, Sección IV, el día 28 de marzo de 1990.
 - b) Su representante legal cuenta con los poderes y facultades suficientes para contratar y obligarse en su representación en términos del presente Contrato, los cuales no les han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna, según consta en Escritura Pública número 53,709, de fecha 9 de septiembre de 2005, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Flavio Orozco Pérez, Notario Público número 37 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México.
 - c) Es propietario de los puestos de marina seca ubicados en la Marina MERIDIANO 87 que se localiza en la Carretera Costera Sur km 2.5 en Cozumel, Quintana Roo, de los cuales es su deseo otorgar en arrendamiento al Arrendatario 1 (un) puesto de marina seca que se podrá ocupar bajo la modalidad “*first come-first serve*”, es decir, lo podrá usar el Arrendatario por orden de llegada, según los puestos estuvieren disponibles de modo conveniente (el “Puesto”).
 - d) Cuenta con la capacidad legal y facultades necesarias para celebrar el presente Contrato, arrendar el Puesto de conformidad con las disposiciones aquí contenidas y prestar los Servicios (según dicho término se define más adelante).
- II. El Arrendatario declara, por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad, que:
- a) Es una persona física, mayor de edad, de nacionalidad mexicana con plena capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato y obligarse en sus términos.
 - b) Se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo la cédula de identificación fiscal clave RFC: _____.
 - c) Es propietario de la embarcación de nombre _____, marca _____, eslora _____ft/m, manga _____ft/m, matrícula _____, año _____, motores _____ (la “Embarcación”), la cual cuenta con

matrícula vigente de pagos impuestos por la capitanía de puerto y reúne las condiciones de seguridad estipuladas por las leyes, reglamentos y autoridades marítimas, expresamente manifestando que, en caso contrario, no podrá recibir en arrendamiento el Puesto ni podrá el Arrendador prestarle los Servicios (según dicho término se define más adelante). La Embarcación es para uso recreativo, particular y por ningún motivo se podrá explotar comercialmente en la Marina Meridiano 87, salvo que cuente con los permisos de las autoridades correspondientes y con el pago de las cuotas, impuestos o pagos que se devenguen por dicha actividad.

- d) Es su intención arrendar el Puesto con la finalidad de resguardar y depositar en el mismo la Embarcación y que el Arrendador le presente los Servicios (según dicho término se define más adelante) que, derivado del arrendamiento del Puesto, brinda el mismo.
- e) Cuenta con la capacidad financiera y solvencia suficiente para poder cumplir sus obligaciones, especialmente de índole económico, conforme al presente Contrato.
- f) Los recursos que destine al cumplimiento del presente Contrato son de procedencia lícita.
- g) Declara en forma expresa que el destino que le va a dar al Puesto es producto de actividades lícitas.
- h) Conoce y se obliga a cumplir con la legislación en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, así como a proporcionarle a las demás partes cualquier documento que se requiera para dar cumplimiento a dichos ordenamientos autorizando desde este acto que, los datos y documentos relativos a su identificación se puedan proporcionar a cualquier autoridad que pueda auditar la transparencia de su operación.

8

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.-OBJETO. – El Arrendador, en este acto concede en arrendamiento el uso y goce temporal del Puesto ubicado en la Marina Meridiano 87 a favor del Arrendatario para el resguardo de su Embarcación, quien simultáneamente a la celebración de este acto, expresamente reconoce y acepta que podrá ocuparlo bajo la modalidad *“first come-first serve”*, es decir, lo podrá usar por orden de llegada, según los puestos propiedad del Arrendador descritos en la Declaración I. inciso c) estuvieren disponibles de modo conveniente.

Adicionalmente, como parte del objeto del presente Contrato, el Arrendador se obliga con el Arrendatario a prestarle los servicios de sacado y botado o acuatizaje de la Embarcación un máximo de 6 (seis) ocasiones por mes en los términos que se señalan en el presente instrumento (los “Servicios”).

Si por algún motivo se llegare a recibir la renta mensual o el pago de Servicios adicionales solicitados por el Arrendatario en el plazo de 1 (un) mes en abonos o en fecha diferente a la estipulada, no se entenderá como renovado el presente Contrato.

Cuando el Arrendatario cubra el importe de la renta mensual con un cheque y éste sea devuelto, el Arrendador se reserva el derecho de cobrar cuando menos el 20% (veinte por ciento) sobre documentos devueltos, en términos del artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por concepto de indemnización.

TERCERA.- RETENCIÓN DE RENTA MENSUAL.- El Arrendatario no podrá retener el pago de la renta mensual en ningún caso bajo ningún título judicial o extrajudicial, sino que la pagará íntegramente de conformidad con la Cláusula Segunda.

CUARTA.- AJUSTE.- Cuando el Contrato se firme con fecha distinta al primer día del mes, el Arrendatario se obliga a pagar el ajuste necesario para que las mensualidades de renta mensual se cubran del día primero al día último de cada mes.

QUINTA.- MES DE ARRENDAMIENTO.- Todo mes de arrendamiento le es forzoso al Arrendatario comprometiéndose a pagarlo íntegramente, aun cuando ocupe el Puesto un lapso menor, conviniendo en que por falta de pago de una de las mensualidades de la renta mensual podrá el Arrendador solicitar la rescisión del Contrato sin responsabilidad para la misma.

SEXTA.- ACREDITAMIENTO DE PAGO DE RENTAS.- El Arrendatario se compromete a acreditar el pago del último año de la renta mensual, según ésta última hubiere sido aplicable, o del lapso que haya ocupado el Puesto si éste fuera menor, mediante la exhibición de los recibos correspondientes, debidamente emitidos por el Arrendador o su representante, si le es solicitado por cualquiera de ellos, obligándose a cubrir los meses cuyo pago no esté debidamente justificado, aceptando que el hecho de que obre en su poder un recibo posterior, no lo exime de adeudos anteriores.

SÉPTIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.- Las partes convienen que el plazo de vigencia de este Contrato es de [] () años contados a partir del día [] de [] de []. El plazo de vigencia del presente Contrato será forzoso para el Arrendatario. Por su parte, el Arrendador podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato mediante aviso por escrito al Arrendatario con 3 (tres) meses de anticipación, de lo contrario, el plazo de vigencia de este Contrato para ambas partes será de [] () en que fenecerá el plazo y tendrá verificativo la conclusión del arrendamiento materia de este instrumento.

En caso de terminación anticipada del presente Contrato por aviso del Arrendador en los términos del primer párrafo de esta Cláusula, éste no incurrirá en responsabilidad alguna y el Arrendatario se obliga a desocupar el Puesto en el plazo de 3 (tres) meses, aceptando que en caso contrario aumentará el precio de la última renta mensual fija en un 100% (cien por ciento) sin que por esto implique novación del Contrato ni prórroga del mismo, siendo voluntad expresa de las partes tan sólo el aumento del precio del arrendamiento. Este incremento se producirá en igual proporción en cada anualidad que transcurra sin que el Arrendatario desocupe, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para él como para su Obligado Solidario hasta el momento en que el Puesto sea devuelto conforme a lo estipulado en el presente instrumento, sin perjuicio de que el Arrendador ejercite la acción que proceda para exigir la desocupación y entrega del Puesto.

Si el Arrendatario desea desocupar el Puesto antes del plazo forzoso de vigencia el presente Contrato, para hacerlo, deberá estar al corriente en el pago de la renta mensual fija y las cuotas mensuales de mantenimiento y cubrir una cantidad igual al

100% (cien por ciento) del importe de la renta mensual fija correspondiente al tiempo restante del plazo forzoso que se encuentre en vigor, como indemnización por su incumplimiento.

En virtud de estar plenamente determinada la vigencia del plazo estipulado del Contrato, éste tendrá vigencia hasta el día prefijado en el primer párrafo de la presente cláusula, fecha en que se dará por terminado el arrendamiento sin necesidad de juicio, quedando obligado el Arrendatario a desocupar y entregar de inmediato al Arrendador o a quienes sus derechos represente, la posesión material del Puesto, renunciando expresamente a la prórroga y tácita reconducción que pudieren llegar a ser aplicables de acuerdo a la legislación civil correspondiente, sin que sea necesario efectuar juicio alguno para la desocupación. Si el Arrendatario no desocupa por cualquier causa el Puesto no se considerará prorrogado el Contrato, si previamente no hay convenio por escrito entre las partes, pactando expresamente la prórroga.

Si al término del arrendamiento el Arrendatario no desocupare por cualquier causa el Puesto y, conviene en que aumentará el precio de la última renta mensual fija vigente en un 100% (cien por ciento), sin que esto implique novación de contrato ni prórroga del mismo, siendo voluntad expresa de las partes tan solo el aumento del precio del arrendamiento. Este incremento se producirá en igual proporción en cada anualidad que transcurra sin que el Arrendatario desocupe el Puesto, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas para él hasta el momento en que el Puesto sea devuelto conforme a lo estipulado en el presente instrumento, sin perjuicio de que el Arrendador ejercite la acción que proceda para exigir la desocupación y entrega del Puesto.

El Arrendatario en este acto renuncia expresamente a cualquier derecho de preferencia que le pudiese corresponder de conformidad con la legislación civil vigente y aplicable en el estado de Quintana Roo.

OCTAVA.-USO DEL PUESTO.-Las partes acuerdan que el Arrendatario utilizará el Puesto para uso temporal para el resguardo de su Embarcación, que es de uso recreacional o personal, expresando el Arrendador que cuenta con todos los permisos, autorizaciones y licencias, municipales, estatales y federales necesarias para ello, de ser aplicable.

El Arrendatario no podrá hacer un uso del Puesto diferente al convenido, aceptando que se da por entendido que la Embarcación es para uso recreativo, particular y por ningún motivo se podrá explotar comercialmente en la Marina Meridiano 87 , salvo que se cuente con todos los permisos de las autoridades correspondientes y autorización por escrito por parte del arrendador, y cualquier cuota, impuesto o pago que se devengue de dicha actividad es responsabilidad única del propietario de la Embarcación y/o del Arrendatario, liberando al Arrendador de toda responsabilidad derivada de dichos supuestos ante cualquier autoridad o dependencia.

NOVENA.-ENTREGA DEL PUESTO.- El Arrendador entrega el Puesto al Arrendatario **(i)** libre de toda limitación en cuanto a su uso y goce pacíficos y permitidos; **(ii)** en las condiciones como se encuentra para su uso autorizado de acuerdo con lo señalado en este Contrato; y, **(iii)** al corriente en el pago de los impuestos y derechos inherentes al Puesto y a sus servicios.

El Arrendatario en este acto manifiesta que la totalidad de los puestos de marina seca propiedad del Arrendador, entre los que se encuentra el Puesto, se encuentran en buen estado y a su entera satisfacción, obligándose a devolver el Puesto al terminarse el arrendamiento en las mismas condiciones en que en este acto lo recibe con el deterioro natural del uso, siendo por cuenta suya los gastos de reparación por cualquier daño que se cause a los puestos de marina seca propiedad del Arrendador por su culpa o por la de sus empleados y demás personas que acudan al mismo, comprometiéndose a mantener en buen estado el Puesto que le sea asignado.

DÉCIMA.-REPARACIONES Y MEJORAS.-Si se requiere hacer alguna reparación necesaria o estructural para el uso a que está destinado el Puesto, el Arrendatario se obliga a poner en conocimiento del Arrendador, o de quien sus derechos represente, dicha situación por escrito, recabando copia con acuse de recibo. Si por la omisión a que se refiere la presente cláusula los puestos de marina seca propiedad del Arrendador, entre los que se incluye el Puesto, sufren un daño grave, el Arrendador podrá rescindir el presente contrato sin responsabilidad alguna.

DÉCIMA PRIMERA.-SUBSTANCIAS PELIGROSAS.-El Arrendatario no podrá tener sustancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables dentro de la Embarcación que resguardará en el Puesto; de lo contrario, tiene la obligación de asegurar su Embarcación contra el riesgo probable que esto origina.

En caso de cualquier siniestro producido en el Puesto o en la Marina Meridiano 87 por causa del Arrendatario, éste deberá cubrir al Arrendador y a los demás usuarios de los puestos de marina seca en la Marina Meridiano 87, los daños y perjuicios que les ocasione. Obligándose el Arrendatario a sacar en paz y salvo al Arrendador de cualquier acción, reclamación o demanda de cualquier naturaleza que pudiera interponerse en su contra derivado de lo anterior, así como a reembolsarle cualesquiera gastos en los que pueda incurrir, incluyendo honorarios de abogados.

DÉCIMA SEGUNDA.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.- El Arrendatario desde este acto libera de toda responsabilidad al Arrendador por los daños que pudieran llegar a causarse en la Embarcación con motivo del uso del montacargas o *Travel Lift* que se requiere para el botado y sacado de la misma ni con motivo de los daños que pudiere sufrir la Embarcación en el Puesto derivado de caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, el clima o desastres naturales, tales como lo son tormentas tropicales, huracanes, entre otros, asumiendo el Arrendatario toda responsabilidad por ello y obligándose a sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier acción, reclamación o demanda de cualquier naturaleza que pudiera interponerse en su contra derivado de lo anterior, así como a reembolsarle cualesquiera gastos en el que pudiere incurrir por ello, incluyendo honorarios de abogados.

Al momento de ingresar la Embarcación a la Marina Meridiano 87 en que se encuentra el Puesto, el Arrendatario se obliga a contratar a su cargo y costo un Seguro de Responsabilidad Civil que ampare daños a terceros en sus bienes y personas, obligándose a entregar al Arrendador en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles posteriores a la celebración del Contrato, copia de la póliza del seguro contratado; dicho seguro deberá cubrir los daños que se pudieran ocasionar a la Marina Meridiano 87 en que se encuentra el Puesto y/o a terceros.

El seguro a que se refiere esta cláusula, deberá garantizar como mínimo el importe de las indemnizaciones previstas en el artículo 1915 del Código Civil Federal y de su correlativo del Código Civil del Estado de Quintana Roo. Asimismo, el contrato de seguro deberá cubrir los gastos de salvamento para el caso de hundimiento de la Embarcación, amparando los daños que se provoquen a terceros por siniestros derivados de eventos naturales o del hombre.

Las partes acuerdan que el Arrendatario se obliga a mantener vigente dicho seguro por todo el tiempo que permanezca la Embarcación en la Marina Meridiano 87 en que se encuentra el Puesto.

El Arrendatario faculta al Arrendador para que, en caso de que así lo considere necesario, contrate a nombre y por cuenta del Arrendatario dicho seguro, quien se obliga a reembolsar dichos gastos al Arrendador a la fecha en que se le requiera por escrito con acuse de recibo.

El Arrendador no es responsable de la seguridad de los bienes muebles que el Arrendatario introduzca en la Embarcación que resguardará en el Puesto.

En el supuesto de que el Arrendatario incumpla con su obligación de contratar el seguro a que se refiere esta cláusula, este desde este acto reconoce y acepta que será responsable de todos los daños a terceros en sus bienes y personas que se ocasionen por su causa, negligente o no, obligándose a cubrir los mismos en tiempo y forma, así como a sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier acción, reclamación o demanda que pudiere interponerse en su contra derivado de lo anterior, así como a reembolsarle los gastos y costas en que pudiere incurrir por ello, incluyendo honorarios de abogados.

DÉCIMA TERCERA. - EXCLUYENTES DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR.-Para efectos del presente Contrato, el Arrendador no tendrá responsabilidad alguna respecto de las siguientes situaciones:

- a. El Arrendador no se considerará como patrón responsable o sustituto de las tripulaciones, mecánicos u otro personal de soporte que laboren en la Embarcación.
- b. El Arrendador no será responsable por los daños o perjuicios que la Embarcación pudiera ocasionar a terceros, quedando limitada la responsabilidad del Arrendador exclusivamente a los Servicios que se proporcionen conforme a lo previsto en este Contrato.
- c. El Arrendador no será responsable del cuidado y protección de la Embarcación, equipo y accesorios de la misma, o pertenencias que se encuentren a bordo, así como por la pérdida, robo o daño parcial o total, que sufra la Embarcación o sus equipos, ocasionados por terceros, o por fenómenos hidrometeorológicos o cualquier otra causa no imputable a la misma.

DÉCIMA CUARTA. - INTERNACIÓN LEGAL Y ESTANCIA.- El Arrendatario acepta y reconoce que es el único responsable de la legítima y legal internación y estancia en el país de la Embarcación y de la tripulación que se encuentre a bordo de la misma, en caso de ser extranjera, por lo que libera al Arrendador de toda responsabilidad que pudiera derivarse por tal motivo, obligándose el Arrendatario a sacar al Arrendador en paz y a salvo de cualquier controversia o responsabilidad que se le finque por un tercero o por la propia autoridad, incluso el Arrendatario se obliga a reembolsarle al Arrendador cualquier erogación que hubiera efectuado por el incumplimiento de esta obligación.

DÉCIMA QUINTA. - DEPÓSITO. - El Arrendatario en esta fecha entrega al Arrendador mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta con clave interbancaria 021691040607630263 que tiene abierta el Arrendador en la institución bancaria denominada HSBC México la cantidad equivalente a 2 meses de renta del puesto, es decir la cantidad de [REDACTED] M.N. ([REDACTED] Pesos 00/100 Moneda Nacional) para constituir el depósito en garantía para garantizar al Arrendador el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo al amparo del presente Contrato.

Este depósito será devuelto por el Arrendador dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha en que se dé por terminado el presente Contrato, siempre y cuando no se adeude importe alguno por concepto de renta mensual y/o Servicios, además de restituir el Puesto en las mismas condiciones en que le fue entregado.

DÉCIMA SÉXTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. - Sin perjuicio de las obligaciones adicionales señaladas en el presente instrumento, el Arrendatario se obliga con el Arrendador a:

- a) Pagar la renta mensual y los Servicios adicionales que en el periodo de 1 (un) mes llegare a requerir para el sacado y botado o acuatizaje de la Embarcación en la forma y tiempo convenidos en la Cláusula Segunda.
- b) Responder por los daños que los puestos de marina seca propiedad del Arrendador, de entre los que se encuentra el Puesto, sufran por su culpa o negligencia, o de las personas a quienes les hayan permitido el acceso a los mismos, salvo el deterioro normal por el uso.
- c) Reembolsar al Arrendador los gastos en que éste incurra por las reparaciones que llegaren a ser necesarias en los puestos de marina seca de su propiedad, entre los que se encuentra el Puesto, derivado del mal uso que de éste llegare a hacer el Arrendatario, en su caso.
- d) Hacer uso de las instalaciones en que se encuentra el Puesto siempre en un horario de las 8:00 a.m. a las 7:00 p.m. de lunes a Domingo, a las embarcaciones que lleguen después de este horario y hasta las veintiún horas (9:00 p.m.) como Máximo se les cobrará la cantidad de \$350.00 trescientos cincuenta pesos 00/100 m.n. más IVA por evento mismo que será facturado.
- e) Recoger la basura, pescado o carnada que introduzca a las instalaciones en que se ubica el Puesto, embolsarla y depositarla en los botes o recipientes destinados para ello.
- f) No arrojar en el mar ni en las instalaciones de la Marina Meridiano 87 en la que se ubica el Puesto cualquier tipo de desperdicios, desechos, basuras, combustibles, o desalojar sentinas fuera de los lugares señalados para tal efecto. El incumplimiento a lo dispuesto en este inciso, dará lugar además de la rescisión del contrato, al cobro de los daños ocasionados y la denuncia de los hechos relativos ante las autoridades locales y federales competentes.
- g) Avisar al Arrendador por escrito con 1 (un) día de anticipación a la fecha en que requiera el Servicio de botado o acuatizaje de su Embarcación al correo electrónico recepcion@meridiano87.com.mx señalando el horario dentro de las 8:00 a.m. y las 7:00 p.m. en que requiere el Servicio, en el entendido de que la falta de dicho aviso libera de toda responsabilidad al Arrendador de cualquier retraso en la prestación del Servicio por su parte.
- h) Amarrar correctamente la Embarcación por su cuenta, o bien, autorizar al Arrendador a hacerlo a través de su personal autorizado bajo el riesgo del Arrendatario y liberando al Arrendador de toda responsabilidad por cualquier daño que pudiese sufrir la Embarcación derivado de lo anterior. Teniendo en cuenta que el Arrendatario es el UNICO OBLIGADO Y RESPONSABLE DE SUJETAR Y ESTACAR CORRECTAMENTE SU EMBARCACIÓN.
- i) Proporcionar en caso de desastres, rescates o búsquedas de personas, su Embarcación, equipo y personal, en forma gratuita, considerándose como una colaboración social.

- j) Asumir toda responsabilidad sobre cualquier bien u objeto que se encuentre en la Embarcación, así como de la tripulación que se encuentre a bordo, en su caso; liberando desde este momento al Arrendador de cualquier responsabilidad de carácter civil, penal, administrativa, o de cualquier otra índole, que llegare a determinar alguna autoridad en su contra por ello.
- k) Darle el mantenimiento adecuado a la Embarcación para que se encuentre en condiciones de navegabilidad, operación y seguridad, así como a sus equipos auxiliares, liberando al Arrendador de cualquier responsabilidad que pudiera existir por estos conceptos, quedando el Arrendatario a sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier responsabilidad que se le pudiera imputar en su contra por lo anterior.
- l) Asumir toda responsabilidad ante las autoridades y ante el Arrendador por los actos y conductas ilícitas en que incurran los tripulantes, pasajeros o invitados, por lo tanto libera desde este momento al Arrendador de cualquier responsabilidad de carácter civil, penal, administrativa, o de cualquier otra índole, que llegare a determinar alguna autoridad en su contra por ello.
- m) Asumir responsabilidad de los daños que pueda causar la Embarcación a terceros en sus bienes o en sus personas o a las instalaciones de la Marina Meridiano 87 en que se encuentra el Puesto debiendo sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier responsabilidad que se le pudiera imputar en su contra por ello.
- n) Cubrir los gastos de salvamento para caso de hundimiento, así como de aquellos daños que se provoquen por siniestros derivados de eventos naturales o del hombre.
- o) Reembolsar al Arrendador todos aquellos gastos que este último haya erogado a nombre y cuenta del propio Arrendatario.
- p) Asegurarse de la legítima y legal internación y estancia de la Embarcación en el país y de la tripulación que se encuentre a bordo, en su caso.
- q) En caso de que la Embarcación se encuentre en peligro de hundimiento, remediar la anomalía de que se trate, en un plazo no mayor de 48 (cuarenta y ocho) horas a partir de que le sea notificado el riesgo por parte del Arrendador.
- r) Obtener la autorización previa y por escrito por parte de las autoridades competentes y del Arrendador, en caso de que quiera usar o destinar el Puesto de la Embarcación, para realizar actividades comerciales dentro de la Marina Meridiano 87 en que éste se encuentra.
- s) No realizar reparaciones mayores de la Embarcación durante su estadía dentro de la Marina Meridiano 87 en que se ubica el Puesto.

- t) Cubrir al Arrendador o a terceros, cualquier daño o perjuicio, pérdida, gasto, lesión, ocasionada por la tripulación, personal contratado, invitados o por él mismo, mientras se encuentren en la Marina Meridiano 87 en que se ubica el Puesto.

- u) Cerrar la Embarcación con llave y/o candado, así como a realizar el inventario de objetos que permanezcan en ella, documento que será firmado por el Arrendatario y entregado al Arrendador.

- v) En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato a cargo del Arrendatario, este se obliga a desocupar el Puesto en un plazo que no podrá exceder de 48 (cuarenta y ocho) horas contadas a partir de que así se lo requiera el Arrendador, debiendo pagar la pena convencional pactada en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato. En el entendido de que independientemente de la facultad del Arrendador de ejecutar la garantía prendaria constituida sobre la Embarcación en la Cláusula Décima Séptima, si el Arrendatario no desocupa el Puesto en el plazo máximo de 1 (un) mes contado a partir de que así se lo requiera el Arrendador, el Arrendatario desde este acto expresamente autoriza al Arrendador para que retire la Embarcación de la Marina y la coloque en donde determine más conveniente.

DÉCIMA SEPTIMA.- GARANTÍA.-Para efectos de garantizar las obligaciones establecidas en el presente Contrato a cargo del Arrendatario, éste acepta constituir garantía prendaria en primer lugar y grado sobre la Embarcación a favor del Arrendador, por lo que en este acto el Arrendatario hace entrega del bien pignorado a favor del Arrendador, no obstante, y en virtud de que la prenda será sin transmisión de posesión, el Arrendador en su calidad de depositante, a su vez hace entrega de la Embarcación al Arrendatario en su carácter de depositario de dicho bien.

Para efectos de lo previsto en la presente cláusula, las Partes se sujetarán a lo establecido en las Secciones Sexta y Séptima del Capítulo IV, Título Segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito vigente, sin perjuicio de las demás disposiciones legales que llegasen a resultar aplicables. La garantía que se constituye, se otorga por el mismo valor expresado en la póliza de seguro a que se hace mención en la cláusula Décima Segunda de este Contrato, teniendo el Arrendador el derecho de exigir al Arrendatario otra prenda, si durante la vigencia del contrato, la Embarcación se pierde o se deteriora en exceso del valor de la garantía establecido por ambas partes, o bien, se podrá optar que el Arrendatario otorgue bienes adicionales para restituir la proporción original.

Cabe señalar que la Embarcación dada en garantía deberá quedar atracada el Puesto, bajo responsabilidad del Arrendatario en las instalaciones de la Marina Meridiano 87 en que dicho Puesto se encuentra, ubicada en el domicilio que para tal efecto se señala en las Declaraciones del Arrendador en el presente Contrato, debiendo considerarse al Arrendatario como depositario de dicho bien, siendo responsable de cualquier daño, pérdida o deterioro que sufra la prenda otorgada en garantía. Al efecto, el Arrendatario en su carácter de depositario, renuncia en su perjuicio a cualquier derecho de pago o remuneración por el desempeño de tal cargo, siendo a su cargo todos y cada uno de los gastos para la debida conservación, reparación y mantenimiento del bien prendario, no pudiendo vender o transferir a un tercero la Embarcación hasta en tanto el Arrendador verifique el cumplimiento de todas y cada de las obligaciones a cargo del Arrendatario derivadas del presente Contrato, así como transferir la posesión del bien pignorado sin la autorización previa del Arrendador.

El Arrendatario deberá permitir al Arrendador, la inspección del bien pignorado a efecto de determinar su estado de conservación general. El Arrendatario en su carácter de depositario del bien, reconoce y acepta que el Arrendador tendrá en todo momento la prioridad y preferencia sobre el bien otorgado en prenda, a efecto de garantizar y percibir el capital y los accesorios derivados del presente Contrato, con la exclusión de sus demás acreedores. Una vez que el Arrendatario cumplido

con las obligaciones establecidas en el presente Contrato a satisfacción del Arrendador, se liberará la prenda mediante acuerdo que por escrito suscriban ambas partes, en un plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir de que se hayan cumplido con todas y cada una de las obligaciones a cargo del Arrendatario derivadas del presente instrumento.

En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato a cargo del Arrendatario, el Arrendador sin perjuicio de las demás acciones que le correspondan conforme a derecho, tendrá en todo momento la facultad y derecho de solicitar de manera extrajudicial o judicial, la ejecución de la garantía prendaria mediante la venta del bien pignorado, en términos de lo dispuesto en el Título Tercero bis del Código de Comercio vigente, por lo que a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 1414 bis de dicho ordenamiento legal, el Arrendatario está de acuerdo en que el Arrendador designe a perito en la materia para determinar el valor de la Embarcación, quedando a cargo y por cuenta del Arrendatario los gastos y honorarios correspondientes.

El presente Contrato deberá inscribirse en el Registro Único de Garantías Mobiliarias como una sección del Registro Público de Comercio, siendo por cuenta y cargo del Arrendatario los derechos de inscripción correspondientes.

DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR.- Sin perjuicio de las obligaciones adicionales señaladas en el presente instrumento, el Arrendador se obliga con el Arrendatario a:

- a) Hacer todos los pagos de impuestos y derechos inherentes al Puesto, en su caso.
- b) No estorbar, restringir o impedir el uso y goce del Puesto por parte del Arrendatario.

DÉCIMA OCTAVA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN Y RESCISIÓN DEL CONTRATO.- El presente Contrato se dará por terminado por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por haberse cumplido el plazo de vigencia establecido en la Cláusula Séptima.
- b) Por acuerdo entre las partes.
- c) Por pérdida o destrucción del Puesto, de la Embarcación o la Marina Meridiano 87 en la que el Puesto se encuentra por caso fortuito o de fuerza mayor.
- d) Por expropiación total de la Marina Meridiano 87 en la que se ubica el Puesto por causa de utilidad pública en términos de la legislación aplicable.
- e) Las demás causas señaladas en el Contrato.

Por su parte, el Arrendador podrá rescindir el presente Contrato por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por la falta de pago oportuno de las mensualidades pactadas por concepto de renta mensual y Servicios a cargo del Arrendatario.

- b) Por incumplimiento del Arrendatario a cualesquiera de sus obligaciones al amparo de este instrumento.

En caso de existir una causal de rescisión por las causas antes mencionadas, las Partes convienen en que la Parte afectada podrá exigir el cumplimiento forzoso o bien la rescisión del Contrato mediante una simple notificación por escrito a la otra parte sin necesidad de declaración judicial previa. En el entendido de que si la causal de rescisión es imputable al Arrendatario éste deberá desocupar el Puesto dentro de las 48 horas siguientes y, adicionalmente, pagar una pena convencional equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las rentas mensuales por devengarse desde la fecha de la rescisión y hasta la fecha de terminación de la vigencia inicialmente pactada para el arrendamiento objeto de este Contrato en un plazo máximo de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que el Arrendatario reciba la notificación de rescisión respectiva.

VIGÉSIMA.- CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO. El Arrendatario no podrá por ningún motivo, subarrendar, traspasar o ceder el uso parcial o total del Puesto, salvo consentimiento previo y por escrito del Arrendador, siendo causa de rescisión cualquier acto en contravención a esta cláusula y sin responsabilidad para el Arrendador.

VIGÉSIMA PRIMERA.-REGLAMENTO DE LA MARINA Meridiano 87.-El Arrendatario en este acto se obliga a usar y gozar del Puesto de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de la Marina Meridiano 87 en que se ubica el Puesto, el cual se adjunta a este instrumento como Anexo "A" y que el Arrendatario manifiesta expresamente conocer.

El Arrendatario se obliga a hacer que la tripulación o cualquier otra persona contratada o invitados, cumplan con los términos y condiciones de este contrato, y el Reglamento de la Marina Meridiano en que se ubica el Puesto, por lo que acepta y asume cualquier responsabilidad derivada por cualquier daño o perjuicio, pérdida, gasto, lesión, ocasionada por éstos, mientras se encuentren en en la marina en que se ubica el Puesto, quedando obligado el Arrendatario a sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier responsabilidad que se le pudiera imputar en su contra por ello.

VIGÉSIMA SEGUNDA.-AVISOS.- Queda convenido expresamente por las partes que el Arrendatario y el Obligado Solidario señalan como domicilios convencionales y judiciales para todos los efectos que se deriven de este Contrato, el domicilio que abajo cada uno señala. Asimismo, el Arrendador señala como su domicilio para recibir todo tipo de notificaciones, el siguiente:

EL ARRENDADOR

MERIDIANO 87 S.A de C.V.

Pedro Joaquin Coldwell 699, Adolfo Lopez Mateos Esq. 7 Sur, Cozumel, Quintana Roo, Mexico. 77640

EL ARRENDATARIO

Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado a la otra parte con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación, en el entendido de que, de no notificarse el cambio en estos términos, las notificaciones se entenderán como debidamente hechas en el último domicilio que se tenga registrado.

VIGÉSIMA TERCERA. - JURISDICCIÓN. - Los contratantes se someten expresamente a la legislación civil vigente y jurisdicción de los juzgados competentes de Cozumel, Quintana Roo, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios actuales o futuros pudieran corresponderles.

En Cozumel, Quintana Roo, leído que fue el presente Contrato y enterados los contratantes de su valor y fuerza legal, habiendo sido asesoradas por abogados o personas capacitadas técnica y legalmente en la materia, se firma por triplicado el día de de .

EL ARRENDADOR

MERIDIANO 87 S.A. de C.V.

Por: Helman Evelio Can Solis

Cargo: Representante Legal

EL ARRENDATARIO

Por:

Cargo:

Reglamento Interno y Condiciones de Servicios de Marina Seca – ANEXO 1

1. El horario de trabajo servicio con Travelift es de 8:00 A.M. a 1:00 P.M. y de 3:00 P.M. a 7:00 P.M.
2. El horario de servicio con montacargas de de 8:00 A.M. a 7:00 P.M. Se hará un cargo adicional de las 7:00 P.M. a las 9:00 P.M. La marina permanecerá cerrada a las 9:00 P.M.
3. Se prohíbe la entrada a personas en estado de ebriedad, así como tomar bebidas embriagantes dentro de la marina.
4. No se permitirá introducir vehículos al área de servicios
5. Solo deberá permanecer dentro de la marina el personal necesario para efectuar los trabajos de su embarcación
6. Deberán sus trabajadores mantener limpia su área de trabajo colocando la asura en los botes designada para ello.
7. Queda estrictamente prohibido tirar basura o desechos al mar.
8. No deberán sus trabajadores escuchar el radio a volumen excesivo.
9. Toda embarcación deberá liquidar su adeudo antes de bajar.
10. No nos hacemos responsables de cualquier objeto o equipo dejado en su embarcación.
11. Únicamente responderemos por objetos entregados a la administración de la marina
12. No nos hacemos responsables de los daños ocasionados a la embarcación por terceros o bien por fenómenos naturales o en caso de que el clima sea hostil.
13. No nos hacemos responsables por embarcaciones abandonadas mas de 15 días.
14. Durante la maniobra no deberá permanecer ninguna persona sobre la embarcación.
15. En caso de reportar menos pies se cobrará la diferencia al doble de precios después de ser medida.
16. No nos hacemos responsables de algún daño ocasionado al casco o mástil de su embarcación, cuando este sea por fatiga o desgaste (maderas en mal estado o podrido) o por el mismo material que este construida su embarcación al momento de realizar la maniobra.