

**CONTRATO DE OPERACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. OMAR JESUS CARRANZA MARTINEZ, EN LO SUCESIVO "ETS", Y POR LA OTRA PARTE PROYECTOS EJECUTIVOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. MARCEL RENE MOUCHERON HEMMER, EN LO SUCESIVO "PES", MISMO QUE OTORGAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES DEFINICIONES, ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:**

#### **DECLARACIONES**

##### **PRIMERA.- DECLARA "ETS", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE COMPARECIENTE:**

- A) Es una sociedad constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública No. 62,588 de fecha 05 de Diciembre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Marco Antonio Sánchez Vales, Notario Público número 03 de Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Quintana Roo, Delegación Cancún, bajo el Folio Mercantil No. 2019002757.
- B) Que cuenta con la capacidad jurídica necesaria para celebrar el presente contrato, y que dentro de su objeto se encuentra prevista la posibilidad de celebrar contratos como el presente.
- C) Que es legítima propietaria del inmueble identificado como Lote 5-02, Mza. 70, Sección D Tercera Etapa, Zona Hotelera de Cancún, Q. Roo, inmueble que cuenta con las instalaciones para un DELFINARIO.
- D) Que señala para todos los efectos de este contrato como su domicilio convencional, el ubicado en Av. Banco Chinchorro, Mza. 01, Lote 8, Sm. 13, Cancún, Q. Roo.
- E) Que se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave **ETS181205CA4**.

##### **SEGUNDA.- DECLARA "PES", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE COMPARECIENTE:**

- A) Que es una Sociedad Mercantil legalmente constituida y existente conforme a la legislación mexicana mediante Escritura Pública No. 62,587 de fecha 05 de Diciembre de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Marco Antonio Sánchez Vales, Notario Público Número 3, de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Quintana Roo, en su delegación Cancún bajo el folio mercantil electrónico número 2019002871, de fecha 16 de enero de 2019.
- B) Que cuenta con la capacidad jurídica necesaria para celebrar el presente contrato, y que dentro de su objeto social se encuentra prevista la posibilidad de celebrar contratos como el presente, asimismo se encuentra la prestación de toda clase de servicios turísticos, incluyendo, sin limitar, la operación de delfinarios.
- C) Que cuenta con la experiencia técnica y el personal capacitado para prestar servicios turísticos y de operación de delfinarios.

- D) Que es titular del PIMVS con número de registro **DGVS-PIMVS-EF-0042-Q.ROO/06**, para operar EL DELFINARIO como predio o instalación que maneja vida silvestre de forma confinada en el Inmueble.
- E) Que señala para todos los efectos de este contrato como su domicilio convencional, el ubicado en Lote 5-02, Mza. 70, Sección D Tercera Etapa, Zona Hotelera de Cancún, Q. Roo.
- F) Que se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave **PES181205470**.
- G) Que es su deseo y voluntad celebrar el presente contrato para llevar a cabo la operación de EL DELFINARIO, en los términos y bajo las condiciones que se establecen en el presente contrato.

**TERCERA.- DECLARAN AMBAS PARTES:**

**UNICO.-** Que ambas han convenido en conjuntar esfuerzos para la operación de programas de nado con delfines, y facilitar la venta de dichos nados con delfines a través de intermediarios (agencias locales) y por medio de ventas directas (walk in) y electrónicas (internet), de conformidad con lo establecido en las cláusulas de este contrato.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan y se sujetan a las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO**

ETS y PES, en este acto convienen en celebrar el presente contrato, mediante el cual ETS hace entrega en posesión durante la vigencia del presente contrato de los bienes que a continuación se describen:

1. Alberca con su equipo consistente en bombas, filtros, ozono, tuberías.
2. Áreas de baños y cambiadores ubicados a un costado de la Alberca a que se refiere el punto que antecede.
3. Área de servicio a huéspedes, ubicada en la planta baja del edificio denominado edificio boutique, para uso de boutique, exhibición y venta de fotografía, caja, check in, reservaciones, bodega, servidor general, y servicios generales de atención a huéspedes.
4. Área de operación interna, ubicada en el edificio denominado edificio de oficinas, para uso de oficina de gerencia, oficina de usos múltiples, oficina de entrenadores y oficina de veterinarios.
5. Lockers, regaderas y vestidores, de uso común, caminos de acceso a áreas generales, y de acceso al personal del delfinario.

**SEGUNDA.- DE LA DISPOSICION DE LOS BIENES**

Para la correcta consecución del objeto de este contrato, ETS hace entrega en posesión a PES de EL DELFINARIO, por todo el tiempo que dure este contrato y sus extensiones.

PES no podrá tener en las áreas aludidas en el párrafo anterior materias o sustancias explosivas o inflamables, tóxicas o contaminantes de ninguna especie, con la única excepción de los que sean

propios para el desarrollo de sus actividades. Será responsabilidad de PES supervisar el mantenimiento de EL DELFINARIO, así como el cuidado de los Delfines.

Las áreas de concesión asignadas para el correcto desarrollo de EL DELFINARIO, podrán ampliarse o modificarse dependiendo de las propias necesidades que se vayan generando, para lo cual en su caso las partes suscribirán la modificación respectiva a este contrato.

Las partes convienen en que ETS será responsable, por todo el tiempo de vigencia de este contrato, del mantenimiento y de las reparaciones mayores que deban hacerse a las instalaciones construidas, por vicios ocultos de la construcción. El mantenimiento ordinario de LAS INSTALACIONES y el reemplazo del EQUIPAMIENTO por el desgaste de su uso ordinario será por cuenta de EL DELFINARIO.

Las partes convienen que el área de Alimentos y Bebidas (Cafetería o snack bar) y boutique, serán bajo la responsabilidad y cargo de PES.

### **TERCERA.- DE LOS DELFINES**

PES trasladará a el DELFINARIO, los delfines de la especie *tursiops truncatus* o nariz de botella, que se requieran para la operación de EL DELFINARIO, cantidad que podrá incrementarse en caso de que así lo requiera la demanda comercial del DELFINARIO y siempre y cuando no exceda del número permitido conforme a las normas vigentes de acuerdo al tamaño de EL DELFINARIO, mismos que deberán ser delfines entrenados para los propósitos de EL DELFINARIO, encontrarse debidamente registrados ante las autoridades competentes y para lo cual PES deberá mantener en todo momento y bajo su responsabilidad vigentes cualesquiera permisos, licencias, autorizaciones y aprobaciones análogas relativas a la operación de EL DELFINARIO. Asimismo, PES será la responsable del entrenamiento, manejo, traslado, cuidado y mantenimiento en todo momento de los delfines que aloje para efectos de la operación en EL DELFINARIO.

El costo del mantenimiento de los delfines que se encuentran en EL DELFINARIO será por cuenta del presupuesto del mismo, incluyendo los alimentos y medicinas que se requieran y por todo el tiempo en que permanezcan en EL DELFINARIO.

### **CUARTA.- DE LOS PERMISOS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

PES será responsable de gestionar y obtener ante las dependencias federales, estatales o municipales respectivas, durante toda la vigencia de este contrato, los registros, permisos, renovaciones y demás que se requieran en su caso, para el desarrollo de las actividades, para la exhibición, manejo, realización de programas interactivos y demás dentro de EL DELFINARIO. Asimismo, será su exclusiva responsabilidad presentar los avisos y los informes del plan de manejo que se requieran, así como los permisos para el traslado de sus delfines para la operación de las actividades interactivas que se desarrollarán por virtud de este contrato en EL DELFINARIO.

ETS tendrá la responsabilidad de proveer a PES cualquier documento que se requiera, para dar cumplimiento a los compromisos asumidos por ésta, en términos de ese contrato, incluyendo sin limitar, a comprobantes de pagos de derechos, impuestos, recorridos y anuencias de protección civil, pagos de predial, constancias de uso de suelo, y cualquiera otro que sea necesario para los fines de gestión y trámite.

Será responsabilidad exclusiva de cada parte de las cuales es titular, el mantener vigentes los permisos, concesiones y licencias que le correspondan, así como la autorización de la PIMVS. Dentro de las responsabilidades de cada parte se considera el pago de derechos que corresponda y el cumplimiento de condicionantes que en su caso proceda. Ambas partes deberán acreditar, a solicitud de la otra parte, encontrarse al corriente y en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y condiciones a su cargo.

Las partes convienen que será su obligación proporcionarse recíprocamente, a más tardar en los diez días naturales que sigan a un vencimiento de plazo de permiso o concesión, evidencia fehaciente que demuestre que la parte que corresponda ha iniciado las gestiones necesarias ante la autoridad respectiva para prorrogar la vigencia de la concesión, permiso o licencia de que se trate, siempre inherentes a EL DELFINARIO.

#### **QUINTA.- VISITAS DE AUTORIDADES AL DELFINARIO**

PES asume desde ahora que será bajo su atención y responsabilidad cualquier visita de inspección que sea relacionada con la operación y/o administración del DELFINARIO, por parte de cualquiera autoridad. Asimismo será la responsable de dar seguimiento y cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que en materia de vida silvestre impongan los permisos para la operación del DELFINARIO.

#### **SEXTA.- CONTRAPRESTACION POR EL USO DE LAS INSTALACIONES DE EL DELFINARIO**

Las partes convienen en que todos los gastos operativos e inversiones de capital, una vez que inicie la operación del DELFINARIO, serán con cargo a EL DELFINARIO.

PES tendrá derecho a cargar al gasto de EL DELFINARIO por concepto de honorarios corporativos por la supervisión operativa, administrativa y comercial del DELFINARIO, conforme a lo siguiente:

1. 12% (Doce por ciento) del total de los ingresos de manera mensual y durante el primer año de operación de EL DELFINARIO;
2. 11% (Once por ciento) del total de los ingresos de manera mensual y durante el segundo año de operación de EL DELFINARIO y;
3. 10% (Diez por ciento) del total de los ingresos de manera mensual, a partir del tercer año de operación de EL DELFINARIO y por el resto de vigencia del presente contrato.

Una vez descontados los gastos de operación de EL DELFINARIO, PES tendrá derecho a conservar el 50% (cincuenta por ciento), debiendo entregar el restante 50% (cincuenta por ciento) a ETS, en compensación por el uso de las instalaciones y equipamiento de EL DELFINARIO, durante toda la vigencia del mismo y previa la entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos fiscales aplicables. Esto se realizara con periodicidad mensual conforme al proceso convenido más adelante.

PES se obliga a proporcionar dentro del mes siguiente, el reporte del mes anterior en el que se reflejen los ingresos obtenidos y la utilidad de operación del mes respectivo para la determinación de la contraprestación a que se refiere esta cláusula.

El pago de la compensación a que se refiere la presente cláusula deberá entregarla PES a favor de ETS dentro de los últimos 10 días del mes siguiente a aquel que sea objeto de pago, mediante transferencia en la cuenta que al efecto le indique ETS, debiendo ETS emitir en favor de PES la

factura respectiva que cumpla con los requisitos fiscales aplicables al momento de la expedición de la misma.

#### **SÉPTIMA.- DE LA COMERCIALIZACION**

La comercialización de EL DELFINARIO será directamente responsabilidad de PES, a través de intermediarios (agencias locales) y por medio de ventas directas (walk in) y electrónicas (internet).

#### **OCTAVA.- VIGENCIA**

El presente contrato estará vigente a partir de La firma del presente contrato y se mantendrá vigente por un plazo de **5 años**, siendo renovable por el mismo plazo a su vencimiento excepto el caso de que una de las partes exprese a la otra su deseo de no renovarlo, con cuando menos 180 días de anticipación.

Las partes podrán dar por terminado anticipadamente el presente contrato:

- (a) Por mutuo acuerdo de las partes;
- (b) Por cualquiera de las partes, mediante aviso por escrito de la otra parte con 180 días (ciento ochenta) días de anticipación a la fecha en que se pretenda dar por terminado, debiendo elaborarse un finiquito final, por si existen compromisos contraídos con anterioridad a la fecha de terminación;

Todos los plazos a que se refiere esta Clausula son fatales y son en días naturales.

#### **NOVENA. DEL USO DE LAS INSTALACIONES A LA TERMINACION DEL CONTRATO**

Al vencimiento de este contrato, ya sea por el transcurso del plazo natural convenido o por terminación anticipada, PES deberá de entregar a ETS las INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO que forman parte de EL DELFINARIO, en buenas condiciones y únicamente con el deterioro ordinario de su uso convenido, ETS dará a PES todas las facilidades para la debida evacuación de los delfines. Una vez recibidas por ETS las instalaciones y equipamiento y evacuados los delfines, PES dará aviso a las autoridades del uso y destino de los delfines a partir de esa fecha. ETS podrá darle el uso que considere a LAS INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO una vez recibidas y evacuados los delfines, conviniendo sin embargo que si ETS decidiera, dentro de los cinco años siguientes a la fecha de entrega de los delfines, en volver a utilizarlas como delfinario, dará aviso de esto a PES quien tendrá preferencia por sobre cualquier otro operador a utilizar dichas instalaciones en los términos y condiciones que las partes convengan.

#### **DÉCIMA.- SEGUROS**

PES deberá contratar con cargo a la operación del DELFINARIO, por todo el tiempo de vigencia de este contrato, los seguros necesarios que amparen la alberca, y demás instalaciones de lo que constituye EL DELFINARIO, incluyendo enunciativa más no limitativamente por incendio, robo, vandalismo, siniestros naturales, huracanes, marejada, vientos tempestuosos, granizo, inundaciones, desprendimientos, etc., siempre que dicha cobertura se encuentre disponible en el mercado de seguros y designado como beneficiario de dicho seguro a EL DELFINARIO.

Asimismo, PES deberá contratar a partir del inicio de la operación objeto de este contrato y mantener vigente durante todo el período de vigencia de este Contrato con cargo a la operación del DELFINARIO, una póliza de seguro contra reclamaciones hechas por terceros y de

responsabilidad civil a terceros correspondientes a las actividades que dentro de EL DELFINARIO se desarrollen.

Las partes recíprocamente deberán entregarse, a solicitud de la otra parte, copia de las pólizas de los seguros antes referidos, para asegurarse de su existencia, cobertura y alcances, y en su caso poder hacer las recomendaciones pertinentes para su correcta cobertura.

#### **DÉCIMA PRIMERA.- DEL PERSONAL**

En razón de que las partes ejercen sus actividades de manera independiente no se originará (i) una relación societaria o de asociación entre las partes; ni (ii) una relación de contenido laboral por corresponsabilidad o solidaridad patronal, ni material ni jurídicamente entre las partes, ni sus colaboradores o empleados; ya que las actividades de cada una de las partes y sus empleados, factores o dependientes no serán de subordinación a la otra parte. Por tal razón, PES contratará por su cuenta y bajo su responsabilidad y tutela al personal de trabajo que requiera para llevar a cabo su operación, liberando desde ahora a ETS, empresas afiliadas, subsidiarias, controladores, accionistas, ejecutivos y colaboradores de toda responsabilidad laboral que se le pudiere fincar respecto de los trabajadores de PES, quien se obliga a sacar libre y a salvo a ETS empresas afiliadas, subsidiarias, controladora, accionistas, ejecutivos y colaboradores de cualesquier demandas o reclamaciones que se presenten en contra de esta última, por el personal contratado por PES.

#### **DÉCIMA SEGUNDA.- CESION DEL CONTRATO**

Cualquier cesión o transmisión parcial o total que los propietarios de ETS hicieran del sitio donde se ubica EL DELFINARIO, a favor de un tercero, se entenderá hecha con todos los derechos y obligaciones implícitos en este contrato, por lo que no se verá afectado ni alterado en ninguna de sus condiciones ni requerirá autorización de PES, y seguirá surtiendo plenamente sus efectos legales. De la misma manera cualquier cesión o transmisión de la propiedad o control accionario parcial o total de PES a favor de cualquier tercero, se entenderá hecha con todos los derechos y obligaciones implícitos en este contrato, por lo que no se verá afectado ni alterado en ninguna de sus condiciones ni requerirá autorización de ETS, y seguirá surtiendo plenamente sus efectos legales. En cualquier caso donde una de las partes cediera o transmitiera el control accionario o el control operativo de la empresa a un tercero, deberá informarle a la otra parte dentro de los 30 días siguientes al que dicho control surtiera efectos.

Excepto por lo dispuesto en esta cláusula, las partes no podrán ceder los derechos y obligaciones derivados del presente acto jurídico, salvo a empresas filiales o aquellas con las que las partes mantengan una participación accionaria mayoritaria de control, y previa notificación a la otra parte, quien solo podrá oponerse a dicha cesión con causa justificada.

#### **DÉCIMA TERCERA.- EFECTOS DEL CONTRATO**

El presente contrato sustituye, cancela y deja sin efectos a partir de la fecha de su firma cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes con relación a la concesión para la operación de EL DELFINARIO.

#### **DÉCIMA CUARTA.- INCUMPLIMIENTO Y RESCISION**

En caso de que cualquiera de las partes incumpliese alguna o algunas de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Instrumento, la parte perjudicada podrá exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones del presente Contrato, en cuyo caso se notificará por

escrito a la parte que incumple, manifestando las circunstancias del incumplimiento, para que esta, dentro de un plazo de 30 días siguientes a la fecha de la notificación de incumplimiento, subsane el incumplimiento aludido. El plazo de 30 días podrá ser prorrogado por un periodo igual cuando la parte que incumpla se vea impedida para subsanar su incumplimiento debido a caso fortuito o fuerza mayor.

En caso de que el incumplimiento no sea subsanando en el término previsto en el párrafo anterior, entonces la parte perjudicada podrá optar por la rescisión de este contrato con el resarcimiento de daños y perjuicios correspondiente, bastando para ello un simple aviso por escrito, sin necesidad de declaración judicial alguna.

#### **DÉCIMA QUINTA.- CONFIDENCIALIDAD**

Los términos y condiciones del presente Contrato, así como toda información y documentos que cada parte reciba de la otra, como consecuencia de este contrato, incluyendo sin limitarse la información que PES reporte a ETS conforme a este contrato o como consecuencia del mismo, tendrán el carácter de información confidencial, por lo que ETS y PES no podrán, bajo ninguna circunstancia, divulgar su contenido sin previa autorización por escrito de la otra parte.

#### **DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES**

Las partes establecen como sus domicilios convencionales para recibir alguna notificación los señalados en las declaraciones de este contrato.

Todos los avisos que las partes deban o deseen darse en relación con el presente convenio, deberán efectuarse por escrito por medio de cualquier medio que garantice que la parte interesada recibió el aviso de que se trate en su domicilio respectivo, siendo del emisor la carga de la prueba de que el destinatario ha sido notificado.

Cualquiera de las PARTES podrá notificar a la otra de un nuevo domicilio al cual deban dirigirse todos los avisos y comunicaciones relacionados con el presente Contrato, dirigiendo para tal efecto aviso por escrito con diez días de anticipación a la fecha en que deba producirse el cambio de domicilio. En caso contrario, todos los comunicados dirigidos al último domicilio registrado entre las PARTES, surtirán plenos efectos.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA.- TITULOS DE LAS CLAUSULAS.**

Ambas partes aceptan que los encabezados utilizados al principio de cada cláusula han sido utilizados para agilizar la referencia de las mismas, sin que el contenido de la cláusula deba ser considerado como definiciones de los mismos.

#### **DÉCIMA OCTAVA.- VICIOS DE LA VOLUNTAD.**

Las partes aceptan que el presente convenio se encuentra libre de dolo, mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera afectar su validez.

Los términos y condiciones del presente Contrato sólo podrán ser modificados mediante acuerdo expreso y por escrito de las PARTES.

#### **DÉCIMA NOVENA.- MISCELANEOS.**

En el supuesto de que una o más de las disposiciones que conforman el presente Contrato resulte inejecutable, nulificada o invalidada por la voluntad de las Partes, mandamiento de autoridad competente o ministerio de ley, dicha disposición deberá ser separada o de ser posible

interpretada de manera que permita su ejecución, y la validez, legalidad y cumplimiento de las disposiciones restantes contenidas en este Contrato continuarán con plenos efectos.

El que ETS o PES no insistan en el estricto cumplimiento de cualquier de los acuerdos, términos, estipulaciones contractuales y condiciones del presente contrato, no se considerará como una renuncia a ningún derecho o recurso que pudiera tener dicha parte y no se considerará una renuncia a cualquier violación o incumplimiento posterior en relación con dichos acuerdos, términos, estipulaciones contractuales y condiciones.

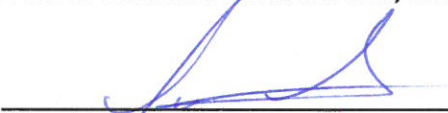
**VIGÉSIMA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.**

Para efectos de la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente instrumento, las partes convienen expresamente en someterse a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, así como a las demás disposiciones aplicables de los Estados Unidos Mexicanos, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, renunciando expresamente a cualesquier otros fueros que pudieren corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por la ubicación de sus bienes.

**ENTERADOS DEL VALOR, CONTENIDO Y ALCANCES LEGALES DEL PRESENTE CONVENIO, LAS PARTES LO FIRMAN POR TRIPLICADO PARA DEBIDA CONSTANCIA, QUEDANDO UN EJEMPLAR EN PODER DE CADA UNA DE LAS PARTES Y UN ÚLTIMO PARA EFECTOS DE RATIFICACIÓN DE FIRMAS EN TÉRMINOS DEL CONTENIDO DE LA CLÁUSULA VIGÉSIMA DE ESTE CONTRATO, EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, EL DÍA 01 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**

**"ETS"**

**EJECUTIVOS DE TURISMO SUSTENTABLE, S.A. DE C.V.**

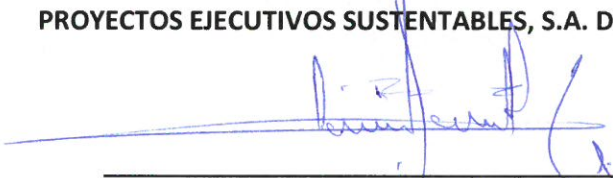


---

**OMAR JESUS CARRANZA MARTINEZ**

**"PES"**

**PROYECTOS EJECUTIVOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V.**



---

**MARCEL RENE MOUCHERON HEMMER**