

CONTRATO ADMINISTRATIVO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ZOOLOGICO GUADALAJARA A QUIEN SE DESIGNARA COMO "EL ZOOLOGICO" Y POR LA OTRA PARTE SERVICIOS COMPARTIDOS PARA EL ENTRETENIMIENTO, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSÉ LUIS HIGUERA MASSA, A QUIEN SE DESIGNARA COMO "LA EMPRESA" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "EL ZOOLOGICO" POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES:

- A) Que es el único titular de los derechos sobre el Inmueble ubicado en la zona urbana de Guadalajara, Jalisco con domicilio conocido.
- B) Que el Inmueble mencionado en el inciso anterior comprende el terreno en si, la calle interconexión y dos teatros al aire libre con sus respectivas instalaciones, mismo que se describen bajo el **Anexo no. 1** que debidamente firmado por las partes se agrega al presente contrato y forma parte integrante del mismo.
- C) Que comparecen en representación de EL ZOOLOGICO, LA SRITA SANDRA LÓPEZ BENAVIDES, EN SU CALIDAD DE PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, EL LIC OSCAR MARTÍN DEL CAMPO, EN SU CALIDAD DE SECRETARIO, Y EL ING. JORGE MARTÍNEZ GÚTRÓN, EN SU CALIDAD DE TESORERO de ésta INSTITUCIÓN quienes cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato.

II.- DECLARA "LA EMPRESA", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

- A) Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana y debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes.
- B) Que el señor JOSÉ LUIS HIGUERA MASSA, es representante legal de "LA EMPRESA" y que goza de facultades suficientes para celebrar el presente contrato como lo demuestra con el poder notarial que se agrega en copia simple se agrega al presente contrato como **Anexo no. 2**.
- C) Que es su intención celebrar Contrato Administrativo para usar el Inmueble y sus instalaciones de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.

Expuesto lo anterior y conformes con ello, las partes pactan lo que se conviene en las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- Otorgamiento Del Contrato: Por este conducto EL ZOOLOGICO otorga, en forma exclusiva y por el término de veinte (20) años, contados a partir de la fecha señalada en la cláusula quinta del presente contrato, a favor de LA EMPRESA el uso, goce y disfrute temporal del Inmueble, que le fue otorgado en usufructo por el Ayuntamiento de Guadalajara, así como, las instalaciones señaladas en el **Anexo no. 1** de este instrumento; uso que se confiere a efecto de que LA EMPRESA pueda explotar y operar, directa o indirectamente dentro de las instalaciones del Inmueble, los giros y servicios consistentes en juegos mecánicos y no mecánicos, juegos de habilidad o destreza, maquinas de videojuegos, comercialización de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas, ventas de recuerdos (souvenirs), realización de espectáculos de orcas, delfines y focas adiestradas, así como, circo y la realización de

N1-ELIMINADO



espectáculos de ambientación y estelares, música en vivo y todo lo relacionado con las actividades inherentes con la explotación y desarrollo de Parques de Diversiones.

SEGUNDA.- Construcción: LA EMPRESA podrá de tiempo en tiempo y durante la vigencia del presente contrato, realizar en el Inmueble las construcciones y/o adaptaciones que estime necesarias para la adecuación del mismo. Dichas adaptaciones se realizarán con recursos propios y exclusivos de LA EMPRESA y de conformidad con las especificaciones y características que para dichos fines convenga de común acuerdo con EL ZOOLOGICO; asimismo LA EMPRESA se obliga a absorber a su costo y cargo las cantidades que se deriven por los servicios públicos de electricidad, agua y drenaje del Inmueble.

TERCERA.- Mantenimiento: LA EMPRESA, realizará por su cuenta el mantenimiento de las construcciones e instalaciones por ella realizadas, obligándose a mantenerlas en buenas condiciones durante la vigencia del presente contrato.

CUARTA.- Operación: LA EMPRESA se obliga a prestar los servicios y actividades a los que se refiere la cláusula primera de éste contrato en los horarios que para dichos efectos determine, cumpliendo con los reglamentos y demás disposiciones aplicables.

QUINTA.- Vigencia: La duración de éste contrato será de veinte (20) años, contados a partir del 1° de Marzo del año 2017, por lo tanto, su cumplimiento por las partes será exigible a partir del 1° de Marzo de 2017.

SEXTA.- Prorroga: Concluido el término de la vigencia a que se refiere la cláusula que antecede, EL ZOOLOGICO podrá otorgar una prórroga de éste contrato a LA EMPRESA, o bien arrendarle los locales e instalaciones del Inmueble en los términos y condiciones que al efecto acuerden por escrito las partes. LA EMPRESA, tendrá el derecho de preferencia en igualdad de circunstancias frente a cualquier tercero para continuar con la explotación de los giros y servicios a los que se refiere la cláusula primera de éste contrato.

SÉPTIMA.- Acatamiento al Reglamento de Uso y Funcionamiento: LA EMPRESA, se obliga expresamente a cumplir con las disposiciones Administrativas consignadas en el Reglamento para el Uso y Funcionamiento de los Servicios que presten dentro del Inmueble, el cual se adjunta a la presente como Anexo no. 3, así como del diseño, tamaño, localización y uso de carteles y letreros publicitarios y demás normas aplicables al caso concreto.

OCTAVA.- Responsabilidad Laboral: LA EMPRESA, contratará directamente o a través de algún tercero que para tal efecto determine, al personal que le prestará sus servicios, asumiendo íntegramente todas las obligaciones de carácter laboral inherentes a su calidad de patrón, y por lo tanto, no existirá relación laboral de su personal con EL ZOOLOGICO.

NOVENA.- Licencias, Permisos y Autorizaciones: EL ZOOLOGICO se compromete a coadyuvar con LA EMPRESA para que ésta obtenga los permisos, licencias y autorizaciones que las autoridades competentes requieran para que LA EMPRESA pueda operar el Inmueble conforme a los usos señalados en la cláusula primera del presente instrumento, en el entendido que estarán a cargo de LA EMPRESA, el pago de los derechos que por esos conceptos se causen. Por su parte LA EMPRESA proporcionará a EL ZOOLOGICO toda la documentación e información que se requiera para la obtención de tales Licencias, Permisos y Autorizaciones.

DÉCIMA.- Contraprestación Por El Uso del Inmueble: LA EMPRESA pagará a EL ZOOLOGICO como contraprestación mensual, por el uso, goce y disfrute temporal del Inmueble materia de éste contrato, la cantidad que resulte de la aplicación de la fórmula siguiente:

N2-ELIMINADO

Para calcular el Pago Mensual Corriente (PMC) de cada mes del periodo que inicia cada marzo y concluye en febrero del año siguiente, primero se determinará el Pago Total Anual Corriente (PTAC) vigente para el mismo periodo.

Una vez conocido el INPC de Febrero de cada año, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el PTAC vigente para el periodo marzo - febrero se calculará aplicando un Factor de Actualización (FA) al Pago Total Anual Corriente del año anterior es decir:

El PTAC vigente es igual al PTAC anterior multiplicado por el FA

El Factor de Actualización a partir del periodo anual que inicia en Marzo de 2017 y por todos los periodos anuales subsiguientes hasta el término de la vigencia del presente instrumento, el Factor de Actualización será igual al factor que resulte de dividir el INPC de Febrero del año corriente entre el INPC de Febrero del año anterior, es decir:

$$FA = \frac{\text{INPC Febrero año corriente}}{\text{INPC Febrero año anterior}}$$

El Pago Mensual (PM) será igual al PTAC vigente multiplicado por el Porcentaje del Mes, donde el Porcentaje del Mes estará dado por la siguiente tabla, misma que estará vigente durante el término del presente instrumento.

Mes	Porcentaje del Mes
Marzo	8.571426%
Abril	10.000000%
Mayo	5.714285%
Junio	5.714285%
Julio	18.571433%
Agosto	18.571433%
Septiembre	4.285714%
Octubre	4.285714%
Noviembre	4.285714%
Diciembre	8.571426%
Enero	5.714285%
Febrero	5.714285%

A la cantidad que resulte de la aplicación de las fórmulas arriba señaladas habrá que agregarle el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que corresponda.

El pago de la contraprestación aludida será efectuado por LA EMPRESA dentro de los quince días siguientes al vencimiento del mes de operación respectivo, contra la entrega, que EL ZOOLOGICO haga de la factura y/o recibo correspondiente, mismos que deberán contener los requisitos fiscales vigentes.

El pago lo efectuará LA EMPRESA en el domicilio de EL ZOOLOGICO, ó en aquél que EL ZOOLOGICO notifique por escrito a LA EMPRESA.

LA EMPRESA se obliga expresamente a entregar a EL ZOOLOGICO, dentro del término de 30 (treinta) días naturales, contados a partir del inicio de la vigencia del presente instrumento una póliza de fianza otorgada por compañía debidamente autorizada por las autoridades hacendarías federales, a favor de EL ZOOLOGICO, por la cantidad equivalente a un año del PTAC señalado en la presente cláusula, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

N3-ELIMINADO



Del mismo modo, LA EMPRESA se obliga a tramitar y a obtener oportunamente la renovación anual de la póliza que exhiba, comprometiéndose a entregar el documento original que ampare dicha renovación a EL ZOOLOGICO dentro de los veinte días naturales contados a partir de la fecha de su expedición.

En el caso de que LA EMPRESA incumpla durante un año con el pago de la contraprestación mensual a su cargo, EL ZOOLOGICO estará facultado a rescindir sin responsabilidad y sin necesidad de resolución judicial previa la rescisión del presente instrumento, previo aviso por escrito que le de a LA EMPRESA

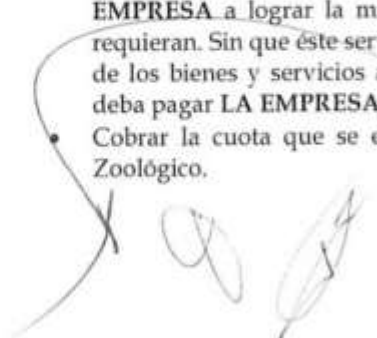
DECIMA PRIMERA.- Obligaciones de LA EMPRESA: Son obligaciones a cargo de LA EMPRESA las siguientes:

- Destinar el Inmueble para los usos mencionados en la cláusula primera de este contrato.
- Suministrar a EL ZOOLOGICO los datos estadísticos que éste le requiera de tiempo en tiempo y por escrito.
- Reponer instalaciones y/o equipos que hayan cumplido con su vida natural, si esto ocurriera durante el término pactado en el presente contrato.
- Responder del uso del Inmueble, mediante el mantenimiento adecuado, salvo el deterioro causado por su uso normal.
- Afianzar el buen destino del Inmueble.
- Acatar ordenamientos Federales, Estatales ó Municipales que tengan ingerencia con las actividades que realice en el Inmueble.
- Responder civil, mercantil, o penalmente por cualquier daño ocasionado en su persona o bienes a los usuarios o visitantes del parque y contratar seguro para responder de la Responsabilidad Civil ó Penal frente a terceros por el tiempo de vigencia de este contrato, relevando cualquier responsabilidad directa o subsidiaria al Zoológico.
- Pagar oportunamente todos y cada uno de los servicios públicos y privados que contrate la Empresa.

DECIMA SEGUNDA.- Obligaciones de EL ZOOLOGICO: Son obligaciones de EL ZOOLOGICO las siguientes:

- Dar facilidades necesarias a LA EMPRESA para el debido desempeño de sus operaciones y no estorbar el uso del Inmueble, así como, garantizar el uso y goce pacífico del Inmueble durante toda la vigencia del presente contrato.
- Permitir a LA EMPRESA el uso de los servicios públicos de agua potable, red de drenaje y energía eléctrica ya existentes.
- Permitir el acceso a las instalaciones de LA EMPRESA y aquellas otras áreas del Parque Zoológico, en donde se requiera que los empleados de LA EMPRESA realicen trabajos de mantenimiento, en todo caso, los empleados de LA EMPRESA deberán ser identificados como personal autorizado de ella para la realización de dichos trabajos.
- Proporcionar mediante el personal de vigilancia de EL ZOOLOGICO, una adecuada vigilancia del perímetro de las instalaciones de LA EMPRESA, durante las horas en que no operen los establecimientos al servicio del público, vigilando que no se utilicen las áreas objeto de este contrato Administrativo, por personas ajenas a LA EMPRESA, asimismo el personal de vigilancia de EL ZOOLOGICO auxiliará al personal de LA EMPRESA a lograr la misma protección durante las horas de servicio o cuando lo requieran. Sin que este servicio implique responsabilidad de EL ZOOLOGICO respecto de los bienes y servicios a que se refiere este contrato, y sin que por dicho concepto deba pagar LA EMPRESA contraprestación adicional alguna a EL ZOOLOGICO.
- Cobrar la cuota que se establezca por el uso del estacionamiento anexo al Parque Zoológico.

N4-ELIMINADO



- No restringir el libre paso del visitante por ningún medio o cobro extra alguno, a excepción de lo dispuesto en la Cláusula Décima Quinta de éste contrato.

DECIMA TERCERA.- Responsabilidad Ante Terceros: LA EMPRESA reconoce que EL ZOOLOGICO es ajeno a cualquier obligación que contraiga con motivo de la prestación de sus servicios, ya sean obligaciones de carácter civil, mercantil laboral, de orden contractual o extracontractual, asumiendo íntegramente LA EMPRESA la responsabilidad de sus actos y operaciones.

DECIMA CUARTA.- Modificación del Titular del Contrato: Las partes convienen expresamente en que LA EMPRESA solo podrá transmitir sus derechos a otra persona física o moral mediante consentimiento expreso y por escrito de EL ZOOLOGICO, el cual no podrá ser negado sin causa legalmente justificada.

DECIMA QUINTA.- Estacionamiento: A fin de que LA EMPRESA pueda prestar adecuadamente sus servicios y para dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, sus usuarios podrán previo pago de los derechos que cobrará EL ZOOLOGICO, hacer uso del estacionamiento público anexo al inmueble materia de éste contrato.

DECIMA SEXTA.- Acceso: Los servicios materia de éste contrato contarán con las puertas de acceso e ingresos necesarios, plenamente identificados y EL ZOOLOGICO por su parte se compromete a respetar la visibilidad y vialidad para ello.

DECIMA SEPTIMA.- Exclusividad: EL ZOOLOGICO se compromete, durante la vigencia de éste contrato, a no autorizar a terceros ni a operar por si, juegos mecánicos, de habilidad ó electrónicos en las inmediaciones del Inmueble materia del contrato similares o iguales a los que opera LA EMPRESA, en términos de lo señalado en la cláusula primera de este contrato.

DECIMA OCTAVA.- Subarrendamiento: LA EMPRESA previa autorización expresa y por escrito de EL ZOOLOGICO, la cual no podrá ser negada sin causa legalmente justificada, podrá subarrendar espacios ó giros dentro del Inmueble cuyo uso, goce y disfrute se le concede, ya sea a sus empresas filiales y/o subsidiarias y/o a cualquier tercero, en la inteligencia de que LA EMPRESA será la única obligada frente a EL ZOOLOGICO.

DECIMA NOVENA.- Publicidad, Propaganda y Nombre Comercial: EL ZOOLOGICO acepta en forma expresa e irrevocable que LA EMPRESA maneje su propia publicidad y nombre, siempre que se respeten los ordenamientos legales aplicables a ésta materia.

VIGESIMA.- Horario de Funcionamiento: LA EMPRESA establecerá el horario de funcionamiento de acuerdo con sus necesidades y en concordancia con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes.

VIGESIMA PRIMERA.- Prohibiciones a LA EMPRESA: Queda prohibido a LA EMPRESA:

- Realizar, al amparo del presente contrato, servicios diferentes a los inherentes a los giros previstos en la cláusula primera de este contrato, sin previa autorización expresa y por escrito de EL ZOOLOGICO.
- Hacer modificaciones a las instalaciones del Inmueble en contravención a lo señalado en la cláusula segunda del presente contrato.
- Suspender la prestación del servicio en forma temporal ó definitiva total, sin previa autorización expresa y por escrito de EL ZOOLOGICO, dada con un mínimo de treinta días de anticipación, exceptuando las inherentes al mantenimiento de los equipos y aquellos casos derivados de caso fortuito o de fuerza mayor.

VIGESIMA SEGUNDA: Aseguramiento de LA EMPRESA: LA EMPRESA deberá contratar por su cuenta un seguro que cubra los daños al Inmuebles derivados de terremotos,

N5-ELIMINADO

explosiones, ciclones, alborotos populares e incendios, debiendo estar vigente el seguro durante el término del presente contrato; LA EMPRESA deberá contratar el seguro notificando de lo anterior por escrito a EL ZOOLOGICO; exhibiendo una copia de la Póliza, lo cual se repetirá durante todas las anualidades de vigencia del contrato.

VIGESIMA TERCERA.- Rescisión del Contrato: La violación por falta grave de alguna de las partes a cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, dará derecho a la otra parte a solicitar la rescisión del contrato.

En caso de que la rescisión sea imputable a EL ZOOLOGICO, éste pagará a LA EMPRESA, previo Avalúo Bancario de los bienes valuados, descontando el 5% por cada año transcurrido, el valor total de dichos bienes.

VIGESIMA CUARTA.- Programación de Inversión y Operación: LA EMPRESA señala por escrito, que se adjunta al presente instrumento como **anexo no. 4**, los nombres, número y características de los elementos que componen los rubros de: JUEGOS MECÁNICOS, DESTREZA, VIDEOJUEGOS, ESPECTACULOS (SHOWS), ALIMENTOS, VENTA DE ARTESANÍAS Y RECUERDOS (SOUVENIR) y servicios que son materia de éste contrato. De la misma forma LA EMPRESA se compromete a realizar inversiones anuales que permitan mantener vigente al parque, además de continuar siendo atractivo para el público.

VIGESIMA QUINTA.- Al finalizar la relación contractual, el dominio útil del Inmueble materia de éste contrato, se revertirá a EL ZOOLOGICO con todas las instalaciones existentes, salvo aquellos bienes muebles que sean propiedad de LA EMPRESA.

VIGESIMA SEXTA.- Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento o rescisión de este contrato, las partes se someten expresamente a las leyes y jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

Entradas las partes del contenido y efectos legales de éste contrato Administrativo, lo suscribieron y firmaron en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco a los 14 de febrero de 2017.

Por EL ZOOLOGICO



SRITA. SANDRA LÓPEZ BENAVIDES
PRESIDENTE DEL CONSEJO



LIC. OSCAR MARTÍN DEL CAMPO
SECRETARIO DEL CONSEJO



ING. JORGE MARTÍNEZ GUITRÓN.
TESORERO DEL CONSEJO

POR LA EMPRESA
SERVICIOS COMPARTIDOS PARA FI ENTRETENIMIENTO, S.A. DE C.V.
N6-ELIMINADO 6



DR. JOSÉ LUIS HIGUERA MASSA

ANEXO 4 AL CONTRATO ADMINISTRATIVO CELEBRADO POR Y ENTRE EL ZOOLOGICO GUADALAJARA Y SERVICIOS COMPARTIDOS PARA EL ENTRETENIMIENTO, S.A. DE C.V. DE FECHA CATORCE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE.

JUEGOS MECÁNICOS y ATRACCIONES

Cascadas
Trabant O Similar
Remolino
Julio Verne
Carros Chocones
Látigo Volador
Alfombra Mágica
Huracán o Similar
Baby Kart
Caminata Lunar
Casa de los Sustos
Túnel del Tiempo
Caballitos o Carrusel
Avioncitos
Cohecitos
Tanquecitos
Helicópteros
Burbujas
Montañita Rusa

DESTREZA

20 Diferentes Stands Destreza.
10 Grúas de Premios

VIDEOJUEGOS

Arcada de 40 Máquinas.

SHOW

AAA
Espectáculos Públicos y Privados
Espectáculos de ambientación

VENTA DE ARTESANIAS y SOUVENIRS

SERVICIOS

Baños
Renta de sillas y carriolas
Caritas de payaso, globos, fotografías instantáneas, etc.



FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADA la firma, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

2.- ELIMINADA la firma, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

3.- ELIMINADA la firma, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

4.- ELIMINADA la firma, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

5.- ELIMINADA la firma, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

6.- ELIMINADA la firma, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."