

RECEIVED

2025 DEC - 1 AM 11:36

CLERK  
US BANKRUPTCY COURT  
DISTRICT OF DELAWARE

**Leon Guanajuato, Noviembre de 2025**

**ASUNTO:** OBJECIÓN DE ACREDITADOR Y DECLARACIÓN DE INTERÉS A LA VENTA DE ACTIVOS Y DISPUTA DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL CASO NÚMERO 25-10606-LSS. EXPEDIENTE DE REFERENCIA 402 CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.

**Honorable Jueza Laurie Selber Silverstein** Corte de Bancarrota de los Estados Unidos Para el Distrito de Delaware 824 N Market St #3000, Wilmington, DE 19801, Estados Unidos de América.  
Cacia Batts - Judicial Assistant, ([cacia\\_batts@deb.uscourts.gov](mailto:cacia_batts@deb.uscourts.gov))  
Lora Johnson - Courtroom Deputy/Scheduling, ([lora\\_johnson@deb.uscourts.gov](mailto:lora_johnson@deb.uscourts.gov))

#### **Y a las partes con derecho a notificación:**

El abogado de los Deudores, Young Conaway Stargatt & Taylor, LLP, 1000 N. King Street, Wilmington, DE 19801, Attn: Sean T. Greecher ([sgreecher@ycst.com](mailto:sgreecher@ycst.com)) y Jared W. Kochenash ([jkochenash@ycst.com](mailto:jkochenash@ycst.com));

La Oficina del Síndico de los Estados Unidos para el Distrito de Delaware, 844 King Street, Room 2207, Lockbox 35, Wilmington, DE 19801, Attn: Benjamin A. Hackman ([Benjamin.a.hackman@usdoj.gov](mailto:Benjamin.a.hackman@usdoj.gov));

Los abogados del Comité Oficial de Acreedores No Garantizados, (a) Raines Feldman Littrell LLP, 824 North Market Street, Suite 805, Wilmington, DE 19801, Attn: Thomas J. Francella, Jr. ([tfrancella@raineslaw.com](mailto:tfrancella@raineslaw.com)) y (b) Law Offices of Manganelli, Leider & Savio, P.A., 1900 N.W. Corporate Blvd., Ste. 200W, Boca Raton, FL 33431, Attn: Christian Savio ([csavio@mls-pa.com](mailto:csavio@mls-pa.com));

Los prestamistas DIP y el abogado de los prestamistas DIP, Baker & McKenzie LLP, 830 Brickell Plaza, Suite 3100, Miami, FL 33131, Attn: Paul J. Keenan Jr. ([paul.keenan@bakermckenzie.com](mailto:paul.keenan@bakermckenzie.com)), y 452 Fifth Avenue, New York, New York 10018, Attn: Blaire A. Cahn ([blaire.cahn@bakermckenzie.com](mailto:blaire.cahn@bakermckenzie.com));

el Agente DIP, GLAS Americas, LLC, 3 Second Street, Suite 206 Jersey City, NJ 07311, Re: Triton Investments Holdings, LLC ([clientservices.usadcm@glas.agency](mailto:clientservices.usadcm@glas.agency));



2510606251202000000000001

asesor del Agente DIP, Foley & Lardner LLP, 111 Huntington Avenue, Suite 2500, Boston, MA 02199, Attn: Adrienne K. Walker ([awalker@foley.com](mailto:awalker@foley.com));

el primer agente de embargo previo a la demanda y el segundo agente de embargo previo a la demanda, GLAS Americas, LLC, 3 Second Street, Suite 206 Jersey City, NJ 07311; Attn: Controladora Dolphin, S.A. de C.V-agente de garantías ([clientservices.usadcm@glas.agency](mailto:clientservices.usadcm@glas.agency));

abogado del primer agente de embargo preventivo y del segundo agente de embargo preventivo, Foley & Lardner LLP, 111 Huntington Avenue, Suite 2500, Boston, MA 02199, Attn: Adrienne K. Walker ([awalker@foley.com](mailto:awalker@foley.com)); y

todas las partes que hayan solicitado notificación en estos casos del capítulo 11. (Lo desconozco por no tener acceso a este expediente)

**Honorable Jueza Silverstein:**

El suscrito, **JOSÉ LUIS PADILLA MAGAÑA**, por mi propio derecho y en mi calidad de acreedor y accionista de la Deudora, con el debido respeto, comparezco ante Su Señoría para interponer la presente **OBJECIÓN Y DECLARACIÓN DE INTERÉS** (Objection and Statement of Interest) a la Moción de Venta de Activos (Motion to Approve Sale) presentada por la Deudora, Controladora Dolphin, S.A. de C.V., por las siguientes consideraciones, que comprenden tanto mi condición de acreedor como la disputa sobre la titularidad de los activos a enajenar:

**I. OBJECIÓN POR ADEUDO DE RENTAS VENCIDAS Y NO PAGADAS**

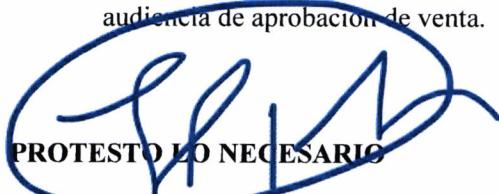
1. **Relación Societaria y Uso de Activos:** Soy accionista de Desarrollo Corporativo del Pacífico, con una participación del 40%, siendo el 60% restante propiedad de la Deudora Controladora Dolphin.
2. **Origen de la Deuda:** La Deudora ha utilizado y explotado, sin pagar la contraprestación correspondiente, el parque acuático ubicado en la **Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, México**, el cual es de mi propiedad legítima y cuya renta ha sido impagada.
3. **Monto del Adeudo:** El adeudo por concepto de rentas vencidas y no pagadas por los terrenos ocupados por el parque acuatico, incluyendo los intereses y penalizaciones generados hasta la fecha de esta presentación, asciende a la cantidad de **\$5,321,270 mil pesos al mes de abril de 2025**, más los que se sigan generando.
4. **Vulneración de Derechos:** La venta de activos sin asegurar la debida reserva para cubrir este pasivo preferencial o sin lograr una negociación satisfactoria con el suscrito, vulnera mis derechos como acreedor y accionista minoritario, y obstaculiza la protección de mi crédito dentro del proceso de bancarrota.

## II. OPOSICIÓN POR DISPUTA DE PROPIEDAD INMOBILIARIA (Nuevo Vallarta, Nayarit)

1. **Activos Disputados:** Mi objeción se extiende a la inclusión, en el paquete de venta de activos, de los **terrenos donde se encuentra operando el delfinario de Nuevo Vallarta, Nayarit, México.**
2. **Titularidad Registral vs. Propiedad Real:** Si bien la titularidad registral de dichos terrenos figura a nombre de la empresa **Desarrollo Corporativo del Pacífico y Controladora Dolphin**, la realidad es que el suscrito, José Luis Padilla Magaña, ostenta la propiedad.
3. **Causa de la Disputa (Precio Inconcluso):** La titularidad de Desarrollo Corporativo del Pacífico sobre dichos terrenos es deficiente, nula o revocable, toda vez que **nunca se me terminó de pagar el precio total de la compraventa** de dichos inmuebles. El precio de venta quedó pendiente de finiquito.
4. **Riesgo de Venta:** Enajenar estos terrenos a un tercero de buena fe dentro del proceso de liquidación causaría un daño irreparable al suscrito, pues el deudor busca disponer de un bien cuya propiedad real y legal se encuentra en disputa seria en México por el incumplimiento contractual del precio. El Tribunal de Bancarrota de los EE. UU. no tiene jurisdicción para vender activos cuya titularidad está siendo disputada bajo la Ley Mexicana, de conformidad con el principio de *Comity* y respeto a la jurisdicción concurrente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, a esta Honorable Corte, respetuosamente solicito:

1. **Se admita** la presente Objeción y Declaración de Interés al expediente principal No. 25-10606-LSS.
2. **Se niegue la aprobación de la venta de activos** (Motion to Approve Sale) en tanto no se constituya una reserva suficiente para garantizar el pago del adeudo por rentas vencidas del parque acuático y el delfinario de Bahía de Banderas, Nayarit, por el monto de **\$9,451,404 mil pesos al mes de abril de 2025.**
3. **Se excluyan del paquete de venta de activos los terrenos del delfinario y parque de Nuevo Vallarta, Nayarit**, cuya propiedad se encuentra en seria disputa por la falta de pago del precio por parte del deudor o sus filiales.
4. **Se ordene a la Deudora negociar** de buena fe con el suscrito para la liquidación del adeudo o para la resolución de la disputa de propiedad inmobiliaria antes de cualquier audiencia de aprobación de venta.



PROTESTO LO NECESARIO  
JOSÉ LUIS PADILLA MAGAÑA

CONVENIO QUE CELEBRA POR UNA PARTE **DESARROLLO CORPORATIVO DEL PACIFICO, S.A. DE C.V.** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA E ING. JOSÉ LUIS PADILLA MAGAÑA EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN RESPECTIVAMENTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **DCP; CARIBBEAN DISCOVERY, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **CADI; CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **CONDOL; INVERSIONES DOLPHIN PACIFICO, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **IDP**; ASIMISMO CONJUNTAMENTE A **DCP, CONDOL E IDP** Y PARA EFECTOS DE ESTE CONVENIO SE LES DENOMINARÁ **LA DEUDORA**; Y POR UNA ULTIMA PARTE EL **INGENIERO JOSE LUIS PADILLA MAGAÑA**, EN LO PERSONAL Y POR SU PROPIO DERECHO A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONVENIO SE LE DENOMINARA **ING. PADILLA**, CON LA COMPARRECENCIA DEL LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA EN LO PERSONAL Y POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONVENIO SE LE DENOMINARA **LIC. ALBOR** AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 19 de abril de 2005 el **ING. PADILLA** convino con el **LIC. ALBOR** en ceder a favor de éste, o de quien el mismo designara, el 60% (sesenta por ciento) del total de las acciones en las sociedades **DESARROLLO CORPORATIVO DEL PACIFICO, S.A. DE C.V.**, **PARQUE ACUATICO DE**

PUERTO VALLARTA S.A. DE C.V., y FAUNA SILVESTRE Y MAMÍFEROS MARINOS, S.A. DE C.V. y/o cualquiera otra que tuviera los derechos de propiedad, posesión y titularidad sobre los inmuebles y negocios siguientes:

- i. la parcela marcada con el número 123 Z-1 P 1/1 ubicado en la Jarretadera, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie de 3-78-51.67 hectáreas, mismo que se encuentra libre de gravamen, ni restricción alguna a la propiedad o al usufructo e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bucerías, Nayarit, en el Libro 151 de la Sección primera, Serie A, Partida tercera de fecha 16 de Junio del año 2003.
- ii. 26,000 metros cuadrados aproximadamente, de la parcela número 237 Z-1 P1/1, con superficie de 2-81-52.52 hectáreas perteneciente al Ejido de la Jarretadera, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, misma que se encuentra en proceso de regularización ante las autoridades agrarias.
- iii. 5,000 metros cuadrados aproximadamente, de la parcela número 95 Z-1 P1/1, del Ejido de la Jarretadera, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, misma que se encuentra en proceso de regularización ante las autoridades agrarias.

Los inmuebles relacionados en los incisos i, ii y iii de esta cláusula también serán en lo sucesivo referidos conjuntamente como **LOS INMUEBLES** y quedan delimitados en el Plano adjunto a la Presente y debidamente marcados para su fácil identificación. *Anexo A*

- iv. Parque Acuático y recreativo, con todas las construcciones y demás bienes muebles que se encuentren en los mismos, particularmente las del denominado en dicho tiempo parque Splash, posteriormente Sea Life Park Vallarta y actualmente denominado Aquaventura, y en lo sucesivo denominado **EL PARQUE**.

- v. Un delfinario para nado con delfines y lobos marinos, así como espectáculo y exhibición de dichas especies y en lo sucesivo denominado **EL DELFINARIO** que actualmente opera bajo el nombre comercial de Dolphin Discovery Vallarta.

**EL PARQUE** y **EL DELFINARIO** a que se refieren los párrafos iv y v de este antecedente primero, serán en lo sucesivo conjuntamente referidos como **LOS NEGOCIOS**.

- vi. Los derechos de gestión y operación de **LOS NEGOCIOS**, y cualquier intangible, incluyendo todos los derechos de propiedad intelectual inherentes a los derechos materia de dicho convenio a los que en su conjunto se les designará **LOS BIENES Y DERECHOS**.

**SEGUNDO.-** Mediante contrato privado de compraventa de acciones sujeto a condición suspensiva fechado el 27 de abril de 2005, los señores José Luis Padilla Magaña y Sergio Enriquez Fernández, representado por el primero nombrado, vendieron a **CADI** el 60% (sesenta por ciento) del total de las acciones en la sociedad **DCP**, pagándose el precio de dichas acciones el día 3 de mayo de 2005, con lo que se dio cumplimiento a la condición suspensiva de dicho contrato.

**TERCERO.-** Mediante convenio de reconocimiento de adeudo derivado de la compra de los bienes y derechos adicionales a las acciones referidas en el antecedente segundo que precede, pero que constituyen parte de **LOS BIENES Y DERECHOS**, celebrado el mismo día 27 de abril de 2005, **CADI** se comprometió en pagar a favor del **ING. PADILLA** USD\$7'500,000.00 (Siete Millones quinientos mil Dólares Moneda de los Estados Unidos de América). Dicho convenio fue modificado el día 5 de agosto de 2005, a efecto de adicionar intereses ordinarios a la tasa del 6% (seis por ciento) anual.

**CUARTO.-** Mediante contrato privado de compraventa de acciones fechado el 17 de febrero de 2006 **CADI**, vendió a **IDP** el total de sus acciones en **DCP**, representativas del 60% (Sesenta por ciento) del capital accionario de dicha sociedad.

**QUINTO.-** Como consecuencia de la venta de acciones referida en el numeral anterior, y la correspondiente transmisión de **LOS BIENES Y DERECHOS**, el **ING. PADILLA** y **CADI**, acordaron por escrito la terminación del convenio de reconocimiento de adeudo, el cual se dio por terminado sin responsabilidad para ninguna de las partes, con efectos al 17 de febrero de 2006.

**SEXTO.-** Asimismo y también como consecuencia de la correspondiente transmisión de **LOS BIENES Y DERECHOS**, por parte de **CADI** a **IDP**, ésta celebró en fecha 31 de mayo de 2006 un convenio de reconocimiento de adeudo con el **ING. PADILLA**, donde reconoció adeudarle la cantidad de USD\$5'200,000.00 (Cinco Millones Doscientos Mil Dólares Moneda de los Estados Unidos de América). Dicho convenio fue modificado el día 1° de mayo de 2007, para el efecto de incrementar la tasa de interés ordinario al 10% (diez por ciento) anual. A la fecha y en virtud de dicho convenio, **IDP** adeuda al **ING. PADILLA** la cantidad de USD\$3'600,000.00 (Tres Millones Seiscientos mil Dólares Moneda de los Estados Unidos de América), en concepto de capital mas los intereses causados y no pagados sobre el mismo.

**SÉPTIMO.-** Con el fin de garantizar al **ING. PADILLA** el pago del adeudo reconocido por **IDP**, ésta le dio en garantía diversos títulos de acciones de **DCP** propiedad de **IDP**, en lo sucesivo también referidos como los Títulos en garantía.

**OCTAVO.-** Que en **LOS INMUEBLES** operan **LOS NEGOCIOS** en **LAS AREAS**, que se especifican en el plano que se adjunta a este convenio como Anexo A.

#### DECLARACIONES

I.- DECLARA DCP, POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES COMPARCIENTES:

- a) Que es una sociedad legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicanas, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio respectivo.
- b) Que sus representantes cuentan con todas las facultades para comparecer a celebrar el presente convenio y que dichas facultades no les han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- c) Que es legítima propietaria de **LOS INMUEBLES, LOS NEGOCIOS** y de **LOS BIENES Y DERECHOS** y que los mismos no reportan carga o gravamen de ningún tipo.
- d) Que dentro de **LOS INMUEBLES** se encuentran **LOS NEGOCIOS**, y que tiene celebrado un contrato con **CONDOL** de operación y administración de los mismos, el cual se encuentra vigente y surtiendo plenamente sus efectos legales, al cual se le ha dado por ambas partes cabal cumplimiento.
- e) Que comparece con el propósito de dar su consentimiento en la celebración de este convenio, en todo lo que corresponda a esta sociedad.

II.- DECLARA CADI POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

- a) Que es una sociedad legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicanas, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio respectivo.
- b) Que su representante cuenta con todas las facultades para comparecer a celebrar el presente convenio y que dichas facultades no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.

- c) Que tal y como consta en el antecedente segundo de este convenio, adquirió la propiedad del 60% (sesenta por ciento) de las acciones representativas del capital social de **DCP**, mismas que posteriormente y como quedó establecido en el antecedente cuarto de este convenio, enajenó a **IDP**, y que actualmente no tiene interés, acción o participación así como tampoco deuda o pasivo alguno con ninguna de las partes que comparecen al presente convenio.
- d) Que comparece para todos los efectos que le correspondan en términos de este convenio.

III.- DECLARA **CONDOL** POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

- a) Que es una sociedad legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicanas, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio respectivo.
- b) Que su representante cuenta con todas las facultades para comparecer a celebrar el presente convenio y que dichas facultades no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- c) Que es la operadora de **EL PARQUE** y de **EL DELFINARIO** mediante un contrato de operación y administración que mantiene con **DCP** al que ha dado debido cumplimiento, y se encuentra surtiendo plenamente todos sus efectos legales, en lo sucesivo también referido como **EL CONTRATO DE OPERACION**.

IV.- DECLARA **IDP**, POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

- a) Que es una sociedad legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicanas, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio respectivo.

- b) Que su representante cuenta con todas las facultades para comparecer a celebrar el presente convenio y que dichas facultades no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- c) Que como ha quedado asentado en el antecedente cuarto de este convenio, adquirió el 60% (sesenta por ciento) de las acciones representativas del capital social de **DCP**, mismas que a la fecha son de su exclusiva propiedad, manteniendo la titularidad sobre las mismas, y que dichas acciones se encuentran libres de gravámenes y cargas, excepto por el que existe a favor del **ING. PADILLA** sobre los Títulos en garantía.
- d) Que reconoce y acepta que a la fecha mantiene un adeudo ante el **ING. PADILLA** por USD\$3'600,000.00 (Tres Millones Seiscientos Mil Dólares Moneda de los Estados Unidos de América), derivado del reconocimiento de adeudo relacionado en el antecedente sexto de este convenio, así como los intereses causados y no pagados de dicho adeudo.
- e) Que está dispuesta en llegar a un acuerdo conveniente para las partes a fin de que el **ING. PADILLA** sea pagado en su totalidad de cualquier cantidad adeudada, ya sea por el convenio mencionado en el inciso anterior de la presente declaración, ya por intereses o incluso por utilidades a su favor que hubieran generado **LOS NEGOCIOS**.

V.- DECLARAN CONJUNTAMENTE **DCP**, **CONDOL** E **IDP** DENOMINADAS  
**LA DEUDORA** POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES:

- a) Que en virtud de que individualmente han declarado respecto de su legal existencia y personalidad de sus representantes comparecientes, se tienen aquí por transcritas como si a la letra se insertasen todas y cada una de las declaraciones conducentes respectivas a cada sociedad.

- b) Que comparecen a fin de dar cumplimiento a las consideraciones previstas en el presente convenio, así como coadyuvar en la dimensión de sus responsabilidades individuales, para que conjuntamente se cumpla cabalmente este convenio en beneficio de todas las partes que intervienen en el mismo.

VI.- DECLARA EL ING. PADILLA EN LO PERSONAL Y POR SU PROPIO DERECHO:

- a) Que comparece a la celebración de este convenio por su propia voluntad y cuenta con plena capacidad legal para obligarse en términos de este convenio.
- b) Que son de su conocimiento todos los antecedentes y todas las declaraciones de las partes en este convenio y antes relacionadas, mismas que a su leal saber y entender son ciertas y verdaderas.
- c) Que con la firma y cumplimiento del presente convenio, en los términos previstos en el mismo, está dispuesto a darse por satisfecho del adeudo de **LA DEUDORA** a su favor por la cantidad de USD\$3'600,000.00 (Tres Millones Seiscientos Mil Dólares Moneda de los Estados Unidos de América), en concepto de capital, así como por los intereses no cubiertos sobre el referido adeudo y que las partes han convenido en que ascienden a la cantidad total alzada y única de USD\$540,000.00 (Quinientos Cuarenta Mil Dólares Moneda de los Estados Unidos de América).
- d) Que adicionalmente tiene pendiente de recibir los dividendos que le pudieran corresponder por las utilidades que **LOS NEGOCIOS** hayan generado desde mayo de 2005 hasta la presente fecha.
- e) Que ha convenido con **LA DEUDORA** en liquidar el total de los adeudos a que se refieren los incisos c y d de esta declaración, en la forma y conforme a los términos y condiciones del presente convenio.

VII.- DECLARA EL LIC. ALBOR EN LO PERSONAL Y POR SU PROPIO DERECHO:

- a) Que comparece a la celebración de este convenio por su propia voluntad y cuenta con plena capacidad legal para obligarse en términos de este convenio.

Manifestadas bajo protesta de decir verdad las anteriores declaraciones, de buena fe las partes otorgan lo que se contienen las siguientes:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA.-** Las partes acuerdan en celebrar el presente convenio, a fin de establecer las bases mediante las cuales se liquidará al **ING. PADILLA** de cualquier cantidad adeudada a su favor por **LA DEUDORA** en los términos del presente convenio.

**SEGUNDA.-** A fin de liquidar el total de los adeudos, principal y sus intereses, utilidades pendientes por repartir, así como cualquier otra cantidad que tuviera a su favor el **ING. PADILLA** de **CADI** o **LAS DEUDORAS**, las partes han convenido:

1. Dividir **LOS INMUEBLES** conforme al plano que se acompaña al presente convenio como Anexo B; a fin de seccionar **EL PARQUE** de **EL DELFINARIO**, quedando como el área de **EL PARQUE** la delimitada en el Anexo B, para los efectos exclusivos de la cesión a favor del **ING. PADILLA** y materia de este convenio;
2. Para la materialización de lo acordado en el punto anterior, **IDP** y/o cualquiera de los propietarios o tenedores del 60% (Sesenta por ciento) de propiedad de **EL PARQUE**, hará una cesión de sus derechos sobre la propiedad del mismo a favor del **ING.**

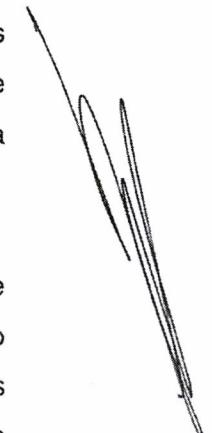
**PADILLA** o de quien este designe, en el entendido de que dicha cesión se realizará mediante la figura jurídica que acuerden las partes y que mejor convenga a sus intereses, y exclusivamente sobre el área específicamente demarcada en el Anexo B como **EL PARQUE**;

3. **IDP** y/o quien esta designe deberá permanecer como la beneficiaria del 60% (Sesenta por ciento) de **EL DELFINARIO**, y el restante 40% (Cuarenta por ciento) seguirá siendo del **ING. PADILLA** o de quien este designe.

Con la firma del presente convenio, queda **EL ING. PADILLA** a partir de esta fecha como el único propietario de **EL PARQUE** (incluyendo instalaciones y bienes muebles), independientemente de que se encuentre en proceso de escrituración del mismo. Por lo tanto, el **ING. PADILLA** como propietario de **EL PARQUE**, podrá tomar posesión del mismo con simple aviso que diera por escrito a **DCP** y a **CONDOL** tan pronto se concluya el proceso de regularización y con cuando menos 90 días de anticipación.



**TERCERA.-** Las partes establecerán el mecanismo jurídico que sea más conveniente y que brinde mayor seguridad jurídica a ambas partes, para que se ejecute la separación de los bienes, tal y como se ha establecido en la cláusula precedente en beneficio de cada una.



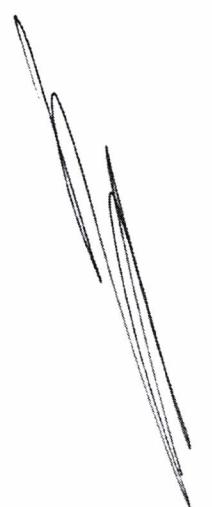
**CUARTA.-** Con la firma del presente convenio, y la extinción de la deuda que tuviera **LA DEUDORA** a favor del **ING. PADILLA**, quedan asimismo sin efecto las garantías prendarias otorgadas a favor del **ING. PADILLA** sobre los Títulos en Garantía propiedad de **IDP** en la sociedad **DCP** y el pagaré o títulos de crédito que documentaran dicha deuda y otorgados también a favor del **ING. PADILLA**. Por lo tanto, en este acto se autoriza al Presidente del Consejo de Administración para que realice la cancelación de todos los títulos accionarios de **DCP** y se emitan nuevas acciones a favor del **ING. PADILLA** y de **IDP** en la

misma proporción de 40% (Cuarenta por ciento) a favor del primero y 60% (Sesenta por ciento) a favor de la segunda y libres de cualquier gravamen.

**QUINTA.-** El presente acuerdo se celebra con base en la buena fe y en el entendido de que cualquier apoyo que requiera cualquiera de las partes, de la otra, le será proporcionado.

**SEXTA.-** Las partes convienen en que realizarán todo su esfuerzo a fin de que la dación en pago aquí convenida, haya sido formalizada a más tardar el 31 de diciembre de 2009, y por tanto la titularidad del cien por ciento de **EL PARQUE** a favor del **ING. PADILLA**. En caso de que por alguna razón no imputable a las partes dicha formalización estuviera en trámite pero no concluida, este plazo será prorrogado por el tiempo que sea requerido.

**SÉPTIMA.-** Las partes coadyuvarán para el proceso de regularización de la parcela marcada con el número 237 Z-1 P1/1 ubicado en la Jarretadera, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, así como de la parcela número 95 Z-1 P1/1, del Ejido de la Jarretadera, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, mismas que se encuentran en proceso de regularización ante las Autoridades Agrarias. Cualquier gasto o pago que se requiera efectuar para la regularización de ambas parcelas deberá ser cubierto por **DCP** a menos que las partes convinieran algo distinto.



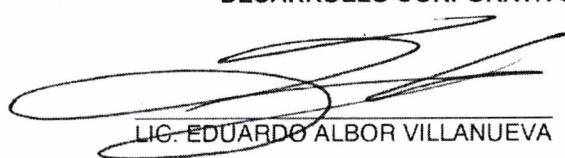
**OCTAVA.-** Las partes acuerdan desde ahora en que las contingencias existentes tanto en **EL PARQUE** como en **EL DELFINARIO**, tales como los 2 (dos) pozos de agua que operan irregularmente, así como el tema de la irregularidad tanto en el drenaje como en el uso irregular del agua potable, deberá ser resuelto antes de la formalización de cesión de **EL PARQUE** a favor del **ING. PADILLA**, buscando el mejor beneficio para **LOS NEGOCIOS**. **DCP** será responsable únicamente por cualquier gasto o pago que se requiriera efectuar para la regularización del pozo que se ubica en **EL DELFINARIO**, y los gastos o pagos que se requirieran efectuar para la regularización del pozo que se ubica en **EL PARQUE** deberá ser cubiertos por el nuevo propietario del mismo.

**NOVENA.- CONDOL** seguirá teniendo la responsabilidad de la operación de **EL PARQUE** y por lo tanto el cuidado y mantenimiento del mismo en los términos del **CONTRATO DE OPERACIÓN** y hasta en tanto no se formalice la cesión del 100% (Cien por ciento) de **EL PARQUE** a favor del **ING. PADILLA** o de quien este designe. Al momento de quedar formalizada dicha cesión o a partir del 1º. De enero del 2010, lo que primero ocurra, el propietario de **EL PARQUE** recibirá como contraprestación el 10% de los ingresos mensuales de **EL PARQUE** por todo el año 2010, pudiendo prorrogarse si las partes así lo convinieran.

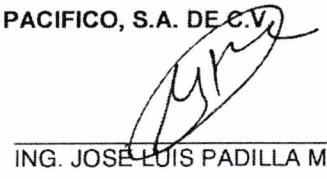
**DECIMA.-** Las partes convienen en someterse para el caso de controversia, a las Leyes y Tribunales del Estado de Nayarit, renunciando expresamente a cualquiera otro que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiera llegar a corresponderles.

Leído por las partes el presente convenio, enterados de su contenido y alcance legal, manifestaron su conformidad y lo firmaron a los veintiún días del mes de Agosto del Año 2009 en la Ciudad de Nuevo Vallarta Estado de Nayarit.

DESARROLLO CORPORATIVO DEL PACIFICO, S.A. DE C.V.

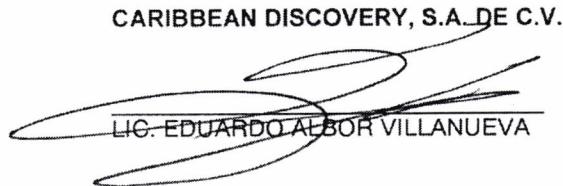


LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA



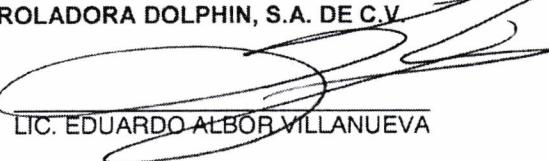
ING. JOSE LUIS PADILLA MAGANA

CARIBBEAN DISCOVERY, S.A. DE C.V.



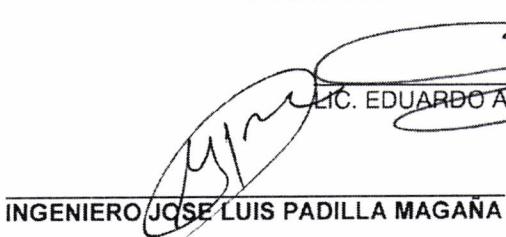
LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA

CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.

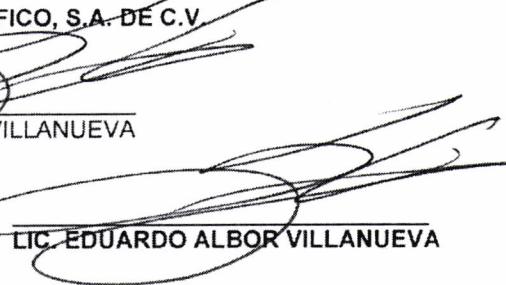


LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA

INVERSIONES DOLPHIN PACIFICO, S.A. DE C.V.

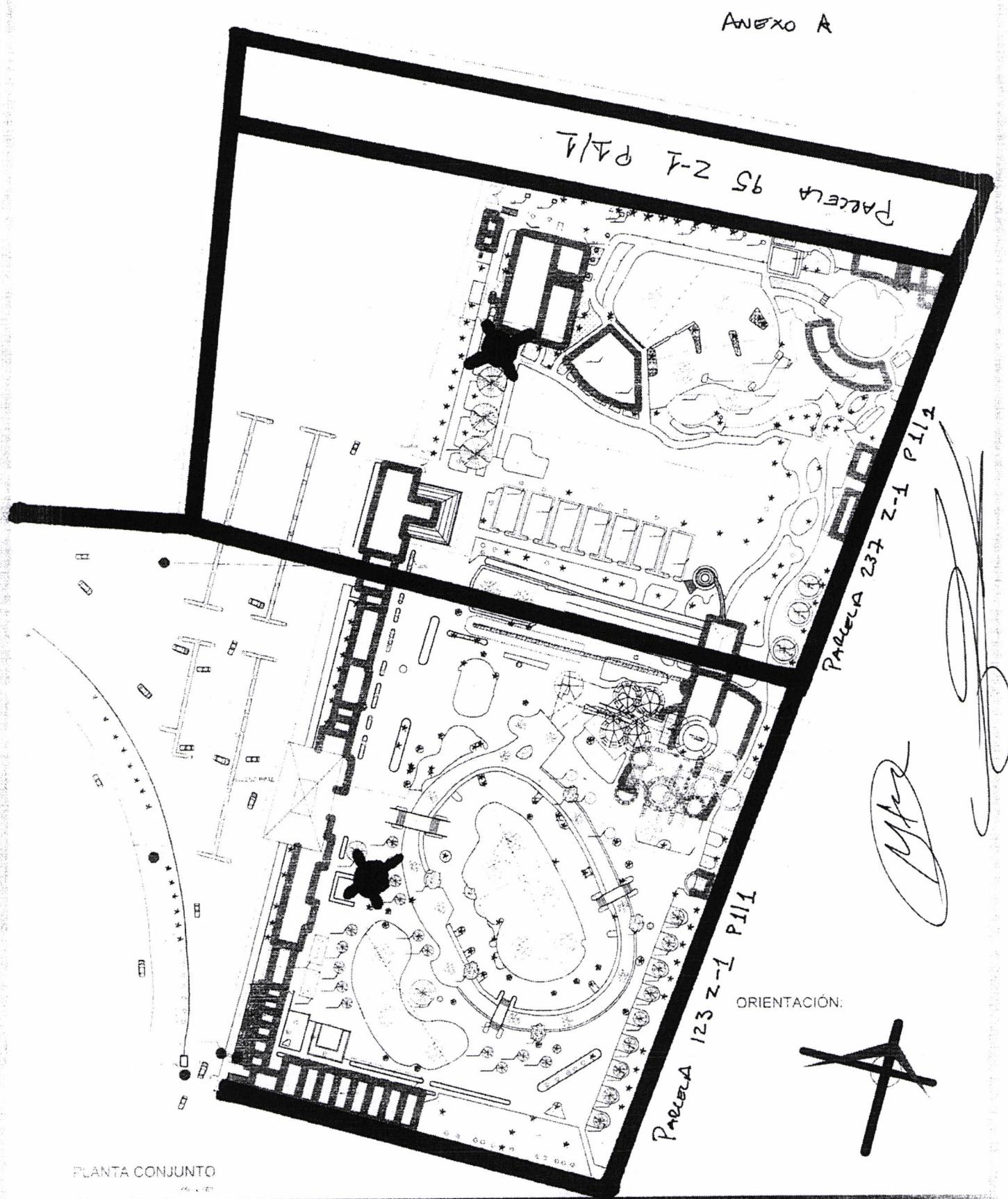


INGENIERO JOSE LUIS PADILLA MAGANA



LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA

ANEXO A



PLANTA CONJUNTO

AVVENTURAS DISCOVERY, S.A. DE C.V.

PARK "SEA LIFE PARK"

FUNDAMENTO

AREA= 48,304.09 M<sup>2</sup>

UBICACION:



DIBUJO  
MARCELINO J. LEPE PALOMERA  
OSCAR FLORES GONZALEZ

CONTENIDO:

PLANTA CONJUNTO

ESCALA

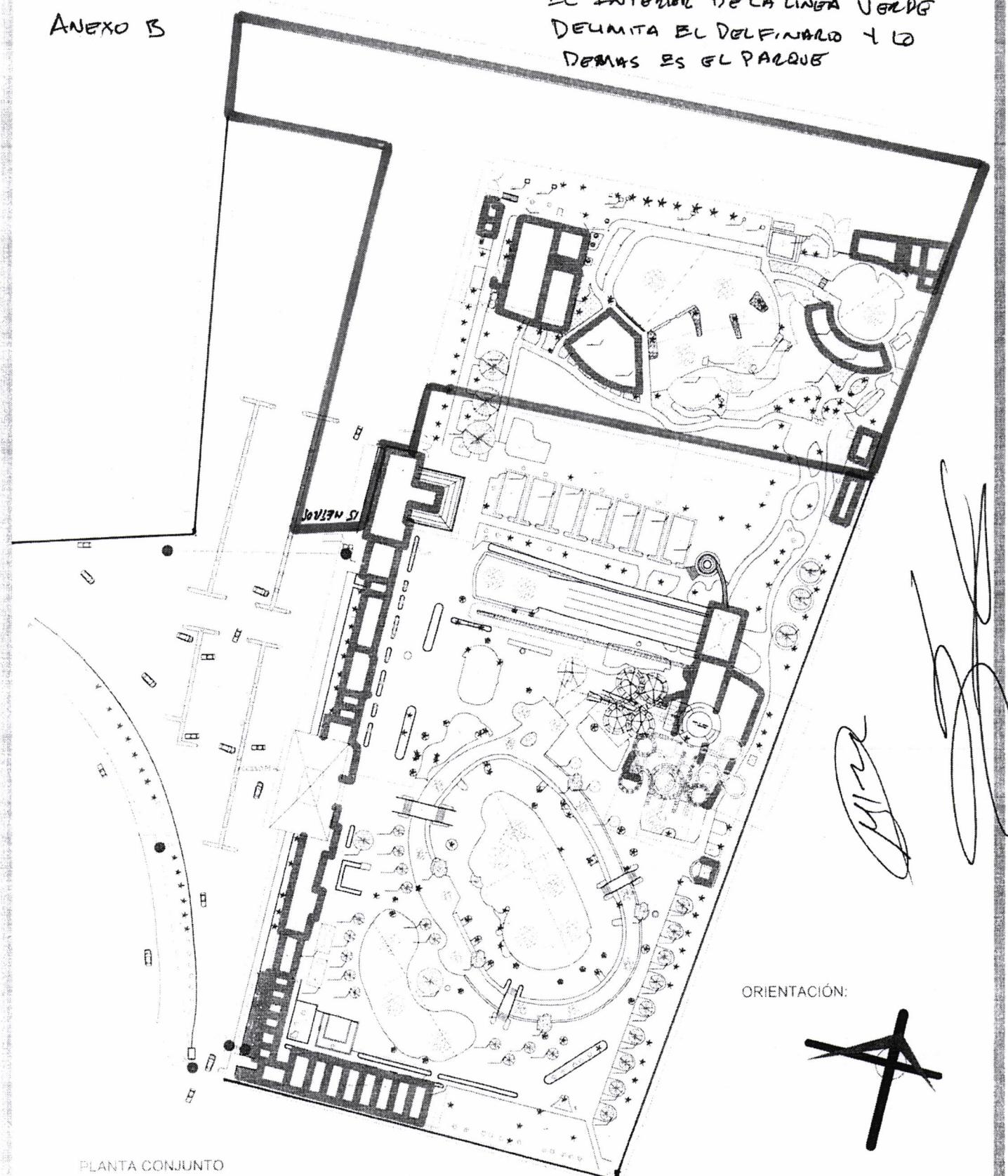
SEPTIEMBRE / 2006

ESCALA

E.D.C. 1:500

ANEXO B

EL INTERIOR DE LA LINEA VERDE  
DELMITA EL DOLFINARIO Y LO  
DEMÁS ES EL PARQUE

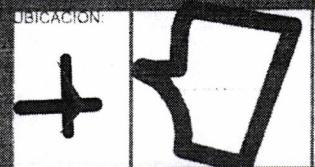


PLANTA CONJUNTO

ORIENTACIÓN:



AVVENTURAS DISCOVERY, S.A. DE C.V.  
PARQUE "SEA LIFE PARK"  
ESTABLECIMIENTO  
AREA= 48,304.09 M<sup>2</sup>



DIBUJO MARCELINO J. LEPE PALOMERA OFICINA TEL. (02) 4 40 52  
OSCAR FLORES GONZALEZ  
CONTENIDO:  
ESCALA PLANTA CONJUNTO  
SEPTIEMBRE / 2006 ESCALA 1:500

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INGENIERO JOSE LUIS PADILLA MAGAÑA, EN LO PERSONAL Y POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA LA SOCIEDAD DENOMINADA CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:**

### **DECLARACIONES**

**1. DECLARA "EL ARRENDADOR":**

- a) Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad y con la capacidad legal para celebrar el presente contrato.
- b) Que es su deseo dar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el Parque acuático y recreativo denominado actualmente Parque Aquaventuras incluyendo sus activos, mismo que se encuentra delimitado en el plano adjunto a este instrumento como Anexo A, conjuntamente referidos en lo sucesivo como "EL PARQUE", y que se ubica en Bahía de Banderas, Nayarit.

**2. DECLARA "EL ARRENDATARIO", a través de su Representante:**

- a) Que es una Sociedad Mercantil legalmente constituida y existente conforme a la legislación mexicana mediante Escritura Pública No. 42,974, fecha 10 de abril de 2007, 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 18314 2, de fecha 03 de agosto de 2007.
- b) Que cuenta con la capacidad jurídica necesaria para celebrar el presente Contrato y que confirió a su representante facultades suficientes para tales efectos, las cuales no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, lo que consta en la Escritura Pública que antecede.
- c) Que conoce "EL PARQUE" materia del presente contrato y que esta interesado en tomar la ocupación del mismo, de conformidad con las disposiciones previstas en este instrumento.

Dadas las anteriores declaraciones, las partes otorgan las siguientes:

### **CLAUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO:**

"EL ARRENDADOR", da en arrendamiento y "EL ARRENDATARIO" recibe en esa calidad "EL PARQUE", por lo que en este acto "EL ARRENDADOR" entrega a "EL

**ARRENDATARIO”** la posesión pacífica del mismo, obligándose a no interrumpir la posesión pacífica durante la vigencia del presente contrato.

**SEGUNDA.- VIGENCIA:**

El presente contrato tendrá una vigencia de 1 año, contados a partir del 01 de enero de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2010. El plazo convenido anteriormente, podrá ser prorrogado por acuerdo escrito de las partes.

Las partes establecen que al término del presente contrato, “**EL ARRENDATARIO**” desocupará “**EL PARQUE**” sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial o extrajudicial. “**EL PARQUE**” será devuelto en las condiciones que fueron entregadas y sin deuda de contribuciones u obligación alguna.

**TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN:**

“**EL ARRENDADOR**” recibirá de parte de “**EL ARRENDATARIO**” como contraprestación por la administración de “**EL PARQUE**”, el 10% (diez por ciento) de los ingresos mensuales que genere “**EL PARQUE**” durante el año 2010.

El importe mencionado anteriormente deberá cubrirse sin necesidad de cobro o requerimiento en el domicilio de “**LA ARRENDADORA**” durante el mes siguiente a que se generen los ingresos.

**CUARTA.- RESPONSABILIDAD:**

“**EL ARRENDATARIO**” se obliga a cuidar con toda diligencia “**EL PARQUE**” y a no hacer uso indebido o ilícito del mismo, por lo cual si contraviniere a lo establecido en la presente cláusula, responderá ante “**EL ARRENDADOR**” de todo deterioro que por su culpa o negligencia sufra el mismo, lo anterior salvo prueba en contrario.

Asimismo, se obliga a comunicar inmediatamente a “**EL ARRENDADOR**” de toda usurpación o situación dañosa que pudiere poner en peligro a “**EL PARQUE**”.

**QUINTA.- MANTENIMIENTO:**

“**EL ARRENDATARIO**” se obliga a realizar por su cuenta los gastos de mantenimiento normales que requiera “**EL PARQUE**”, en virtud de lo anterior se obliga a erogar de su cuenta todos los gastos ordinarios que se requieran para el uso y conservación del mismo, esto sin derecho a que le sean reembolsados los mismos.

**SEXTA.- GASTOS:**

Todos los gastos que por concepto de pago de derechos, impuestos, servicios, sean propios de “**EL PARQUE**” deberán ser cubiertos en su totalidad por “**LA ARRENDATARIA**”. Asimismo ésta acepta que queda a su cargo el pago del servicio de teléfono, luz eléctrica y agua potable.

**SÉPTIMA.- SUBARRENDAMIENTO:**

“EL ARRENDADOR” prohíbe en este acto a “EL ARRENDATARIO” a realizar el traspaso o subarrendamiento de “EL PARQUE”, sin autorización previa y por escrito de éste.

**OCTAVA.- CAUSAS DE RESCISIÓN:**

Serán causas de rescisión del presente Contrato las que se mencionan a continuación:

Si “EL ARRENDATARIO”:

- a) Si por su culpa o negligencia “EL PARQUE” sufriere algún daño, o en su caso, si teniendo conocimiento de que existe una usurpación o situación dañosa que pone en peligro “EL PARQUE” no lo hace del conocimiento inmediato de “EL ARRENDADOR”.
- b) Traspasare o subarrendare “EL PARQUE”, sin consentimiento previo y por escrito de “EL ARRENDATARIO”.
- c) Entra en procedimiento de quiebra o suspensión de pagos o si es requerida de pago o embargada.
- d) Que incumpla con cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato.

**NOVENA.- ACUERDOS:**

Las partes convienen que el presente Contrato deja sin efecto legal alguno cualquier otro contrato, convenio o acuerdo de voluntades que entre las partes se pudieran haber firmado previo a la celebración del presente contrato, respecto del objeto del mismo.

**DÉCIMA.- JURISDICCIÓN:**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes del estado de Nayarit, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que en razón de sus domicilios, presentes o futuros, pudiera llegar a corresponderles.

**ENTERADAS DEL VALOR, CONTENIDO Y ALCANCES LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES LO FIRMAN POR DUPLICADO PARA DEBIDA CONSTANCIA, EN LA CIUDAD DE NUEVO VALLARTA, NAYARIT, EL DIA 01 DE ENERO DE 2010.**

“EL ARRENDATARIO”

CONTROLADORA DOLPHIN, S.A. DE C.V.

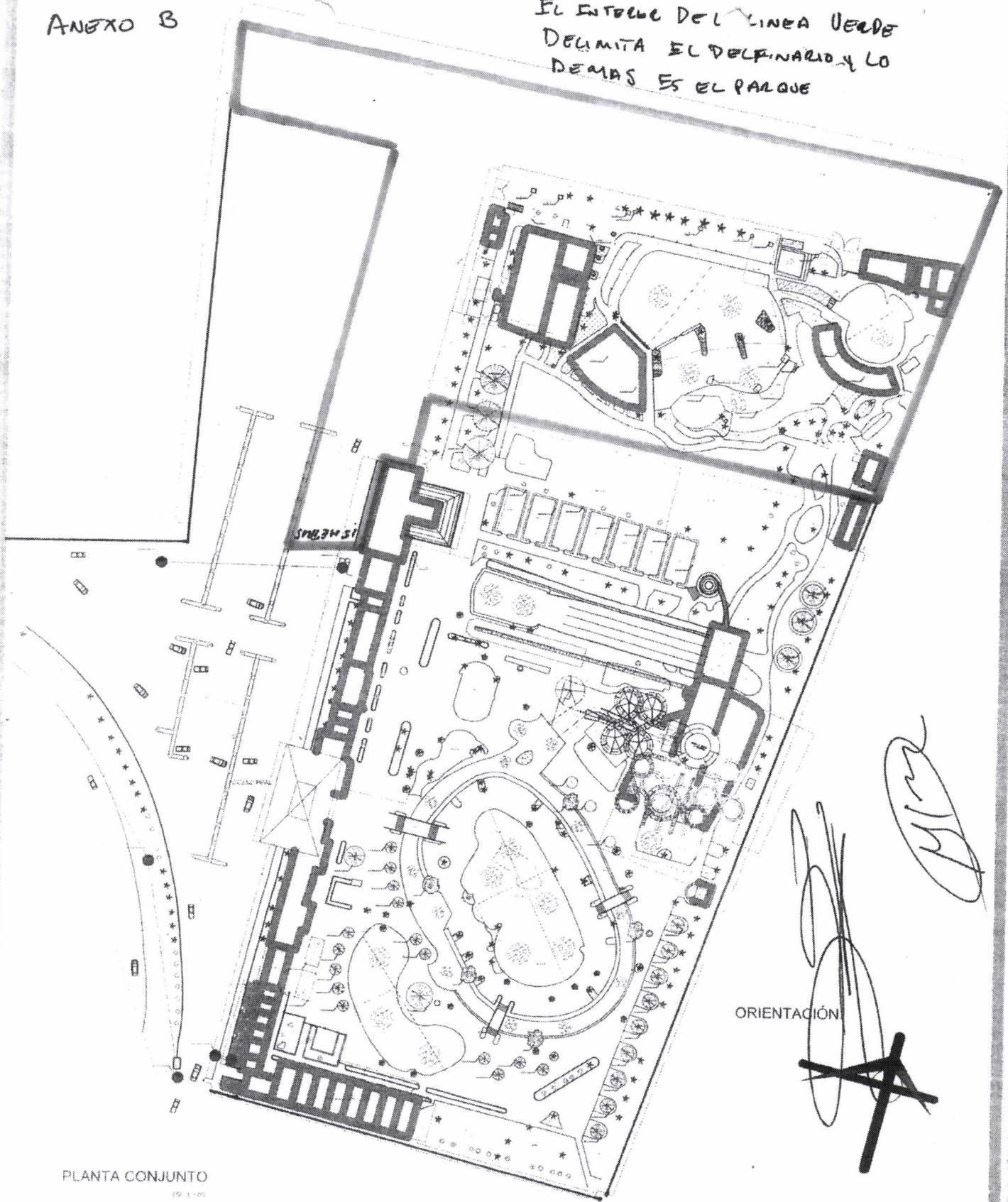
LIC. EDUARDO ALBOR VILLANUEVA

“EL ARRENDADOR”

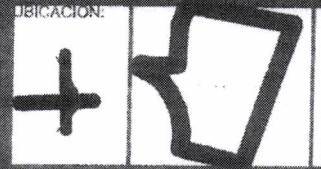
ING. JOSE LUIS PADILLA MAGAÑA

ANEXO B

EL ENTORNO DEL LINEA VERDE  
DELIMITA EL DOLFINARIO Y LO  
DEMÁS ES EL PARQUE



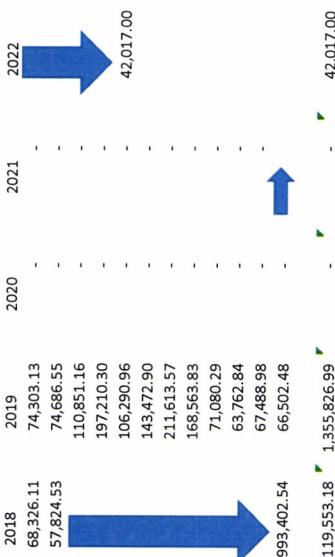
BENEFICIOS:  
AVVENTURAS DISCOVERY, S.A. DE C.V.  
APLICACIÓN:  
PARQUE "SEA LIFE PARK"  
ARTÍCULO FAMANTERO:  
AREA= 48,304.09 M<sup>2</sup>



DIBUJO MARCELINO J. LEPE PALOMERA OFICINA TEL. (022) 4-48-02  
OSCAR FLORES GONZALEZ  
CONTENIDO:  
PLANTA CONJUNTO  
ESCALA: SEPTIEMBRE / 2006  
ESCALA: ESC. 1:500

## RENTAS PAGADAS DEL PARQUE

MES	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ENERO	61,119.61	57,200.94	55,293.14	43,929.87	58,253.90	68,196.07	63,331.21	78,080.12	68,336.11	74,303.13	-	-
FEBRERO	38,895.34	32,669.07	38,400.51	30,321.06	49,478.80	48,363.91	52,693.69	59,817.00	57,824.53	74,686.55	-	-
MARZO	84,516.41	55,811.08	62,093.95	87,108.90	74,343.04	72,290.06	131,873.83	101,304.49	-	110,851.16	-	-
ABRIL	144,208.89	151,558.07	192,621.39	112,758.45	144,341.99	126,732.10	106,487.30	204,696.38	-	197,210.30	-	-
MAYO	89,418.07	71,983.25	68,694.21	73,771.01	105,657.93	103,878.06	95,376.58	116,844.40	-	106,290.96	-	-
JUNIO	56,300.30	66,210.68	76,126.08	82,886.59	88,942.61	86,901.16	96,634.06	104,332.02	-	143,472.90	-	-
JULIO	173,016.74	190,331.84	231,497.64	226,659.12	189,207.18	189,966.39	204,441.68	233,993.34	-	211,613.57	-	-
AGOSTO	160,434.11	107,739.41	144,771.03	152,841.18	130,162.54	162,838.39	156,666.56	149,845.35	-	168,563.83	-	-
SEPTIEMBRE	30,226.78	36,507.17	42,256.04	34,260.14	50,089.20	49,828.22	51,853.69	49,101.44	-	71,080.29	-	-
OCTUBRE	24,384.56	39,368.13	12,521.79	36,544.46	37,626.59	25,934.85	55,279.63	52,947.77	-	63,762.84	-	-
NOVIEMBRE	26,421.28	44,296.27	33,130.59	43,269.35	47,332.35	31,739.90	54,936.78	61,342.31	-	67,483.98	-	-
DICIEMBRE	53,415.54	75,371.69	59,362.65	58,516.90	60,113.86	58,861.72	79,243.21	73,921.67	993,402.54	66,502.48	-	-
	942,357.73	928,947.60	1,016,769.02	982,867.03	1,035,749.99	1,025,570.83	1,148,818.22	1,286,326.29	1,119,553.18	1,355,826.99	-	-
											42,017.00	



RELACION DE PAGO DE RENTAS DEL DELFINARIO  
RELACION DE BACOS DE DENTAL EN CAPODIA CASA Y MUNICIPALIDAD DE QUITO

PENDIENTE DE PAGAR 2010 A 2014 911,715.16

on by packing your  
for packing tips.  
, the current FedEx Service  
terms, conditions, and

► Insert shipping  
document here.

he world in responsible  
ability. Recycling options



ORIGIN ID:MMCA 8112555090  
MARIANA PADILLA ALANIS  
AV. GOMEZ MARIN #938 SUR. LOCAL 102  
PLAZA CHIPINQUE  
N PEDRO GARZA GARC, NL 66250  
SHIP DATE: 13NOV25  
ACTWTG: 0.50 KG  
CAD: 263659745/FAPI2208  
BILL SENDER

Scan to learn how we  
can help make Earth  
a priority together.

© 2001 FedEx. All rights reserved. 19801-3024-99

(US)



REL#

8:00P  
IP EOD  
NSR RES  
19801  
DE-US PHL



**FedEx®**

This

Jueza Laurie Selber

Case Number

25-106006

**FedEx®**  
TRK# 0430 8860 2720 1999

**XA ZWIA**

AA  
IP EOD  
NSR  
19801  
DE-US  
PHL