

CONVENIO DE ENTENDIMIENTO, PARA LA CONCILIACIÓN, COLABORACIÓN Y ADECUADA OPERACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO DE PUERTO AVENTURAS, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **BANCO SANTADER MÉXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO DE PUERTO AVENTURAS**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL ARQ. ROMÁN GASPAR DE JESÚS RIVERA TORRES Y SUÁREZ, TAMBIÉN CONOCIDO COMO ROMÁN RIVERA TORRES, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL Y APODERADO DEL FIDEICOMISO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **“EL FIDEICOMISO”**; POR OTRA PARTE, **LA ASOCIACIÓN DE COLONOS PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS ASOCIACIÓN CIVIL**, REPRESENTADO POR EL SR. ANGELOS MOUZOUROPOULOS, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE Y APODERADO GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ **“COLONOS”**, Y POR OTRA PARTE **P.A. COVENANT ASOCIACIÓN CIVIL**, REPRESENTADA POR EL SR. THIERRY DEFAUW, EN SU CARÁCTER DE TESORERO Y APODERADO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ **“COVENANT”**, MISMOS QUE ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO **“LAS PARTES”** ESTANDO DE ACUERDO EN SUJETARSE Y OBLIGARSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

## DECLARACIONES

### 1.- DECLARA “EL FIDEICOMISO”.

1.1- Mediante escritura pública número 8056 de fecha 26 de febrero de 1988, otorgada ante la fe del Lic. Javier Reyes Carrillo, Notario Público suplente de la Notaría Pública número 7 del Estado de Quintana Roo, por licencia concedida a su titular, Lic. Francisco Xavier López Mena, inscrito el testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Quintana Roo, bajo el número 37 a 40, a fojas 295 a 323 del Tomo IV, Sección I, se constituyó un Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio, el cual se denominó “Puerto Aventuras”, siendo designada Institución fiduciaria Banco Mexicano SOMEX, Sociedad Nacional de Crédito, posteriormente denominado, Banco Santander Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Mexicano.

1.2- Que mediante escritura pública número 80,610 de fecha 10 de abril de 2008 otorgada ante la fe del Lic. Alfonso González Alonso, Notario Público número 31, actuando como suplente en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el Lic. Miguel Alessio Robles, se cambió la denominación y se reformaron los estatutos de sociales del Banco Santander actualmente “Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal en el Folio mercantil 63,608 de fecha 9 de mayo del 2008.

1.3- Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes: BSS880226A9A.

1.4- Que para efectos de este instrumento señala como domicilio legal el ubicado en Calle Punta Celis Plano 01, Mza 24, Lote 3, Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo.

## 2.- DECLARA "COLONOS".

2.1- Que mediante escritura pública número 9,269 de fecha 10 de noviembre de 1988 otorgada ante la fe del Lic. Francisco Xavier López Mena Notario público de la notaría número 7 Del Estado de Quintana Roo, inscrito el testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 23, Fojas 330 a 341 del Tomo XXIII sección IV se constituyó una asociación la cual se denominó Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, Asociación Civil.

2.2- Que su objeto social es el de agrupar a los Colonos, Propietarios, Fideicomisarios y Prominentes Fideicomisarios de inmuebles localizados en el Fraccionamiento Puerto Aventuras, sin distinción de raza, nacionalidad o religión, para la realización de los siguientes fines: Prestar a sus asociados, directa o indirecta toda clase de servicios tendientes al mejoramiento del Fraccionamiento Puerto Aventuras.

Promover el mejoramiento de las instalaciones y obras mediante las cuales se proporcionan dichos servicios públicos. Vigilar el desarrollo del Fraccionamiento, de tal manera que éste sea armónico. Difundir y desarrollar entre sus asociados y sus familias toda clase de actividades sociales, culturales, deportivas, artísticas y humanitarias. Determinar y cobrar a sus asociados por cualquier medio, el monto de las cuotas necesarias para sufragar los servicios y actividades y determinar y cobrar en su caso algunos servicios específicos.

2.3- Que cuenta con el registro federal de contribuyentes: ACP8811105X2.

2.4- Que para efectos de este instrumento señala como domicilio el ubicado en Local 14, Edif. F, Centro Comercial Marina, Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo.

## 3.- DECLARA "COVENANT".

3.1- Que mediante escritura pública número 61,725 de fecha 11 de abril de 2018 otorgada ante la fe del Dr. Marco Antonio Sánchez Vales Notario público de la notaría número 3 Del Estado de Quintana Roo, inscrito el testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio 1,367, de la oficina 3 con fecha 25 de mayo de 2018 se constituyó una asociación la cual se denominó P.A. Covenant, Asociación Civil.

3.2- Que su objeto social es el de agrupar bajo una representación unificada, formal y ordenada a todas las personas físicas y morales que tengan el carácter de propietarios, fideicomisarios y promitentes compradoras o promitentes fideicomisarios de inmuebles dentro del Desarrollo Puerto Aventuras para llevar a cabo como actividad preponderante la administración, operación, conservación y mantenimiento de las áreas e instalaciones que son de uso y beneficio común dentro del desarrollo.

3.3- Que cuenta con el registro federal de contribuyentes: PCO180411MA8.

3.4- Que para efectos de este instrumento señala como domicilio el ubicado en Km 269.5 de la Carretera Federal Chetumal – Puerto Juárez, Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo.



#### 4.- DECLARAN "LAS PARTES".

4.1- Que el Fideicomiso, es el desarrollador de Puerto Aventuras y como tal formó una asociación para operar este desarrollo, bajo los principios y regulaciones preestablecidas. Colonos fue la primera asociación establecida, posteriormente fue creada la Asociación de P.A. Covenant la cual fue reconocida por el desarrollador, solo para reconocer y volver a Colonos bajo este convenio.

4.2- Que se reconocen mutuamente la personalidad jurídica con que acuden a la celebración del presente instrumento.

4.3- A la firma de este acuerdo, todas las partes están obligadas a cumplir con las acciones necesarias asignadas a ellos para alcanzar una meta en común. El orden de esas acciones esta expresado en este documento en las cláusulas insertas.

4.4- En virtud de la declaración señalada, como es su voluntad celebrar el presente instrumento, obligándose recíprocamente en sus términos y someterse a lo dispuesto en los diversos ordenamientos encargados de regular los actos jurídicos de esta naturaleza.

4.5- Que en concordancia a lo anterior las partes se sujetan a las siguientes:

#### CLÁUSULAS :

**PRIMERA.-** Ambas Asociaciones tanto Covenant como Colonos proveerán la una a la otra toda su información contable actualizada, incluyendo estados de cuenta relacionados con sus asociados y cuotas (cuotas pagadas, morosidad, y estatus) con el único propósito de elaborar un plan conjuntamente que unifique a ambas bajo la asociación de Colonos, dicha información anteriormente descrita, solo será compartida posterior a la firma del presente documento, y no podrá ser utilizada bajo ninguna circunstancia para realizar labores de cobranza **hasta que este convenio sea aprobado por las asambleas de ambas asociaciones**, el compartir dicha información anteriormente mencionada, estará sujeta a LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE PARTICULARES, dicha ley o condición no será aplicable cuando ambas partes estén unificadas bajo la Asociación de Colonos.

**SEGUNDA. -** Ambas asociaciones serán financieramente auditadas al cierre del 30 de junio 2022. Para evitar demoras, la auditoría se llevará a cabo de manera interna por los Tesoreros y contadores de ambas Asociaciones con base en un calendario de auditoria preestablecido y notificado con anticipación. Cada parte pagará los honorarios y gastos de las personas que decide contratar para implementar las auditorias. En caso que Colonos detecte alguna deficiencia importante en los estados de cuenta de Covenant, tiene el derecho de nombrar un auditor externo a su costo para aclarar este asunto. Esta auditoria servirá para definir la situación financiera actual de cada Asociación y aclarar

las responsabilidades pasadas y futuras de cada una de ellas, para la transferencia de las finanzas de Covenant a la Asociación de Colonos, ambas partes deben de liquidar en la medida de lo posible sus obligaciones y cerrar satisfactoriamente sus compromisos con proveedores, tanto de materiales como de servicios que de manera enunciativa mas no limitativa serán los contables, fiscales y legales. Cada Asociación deberá informar a la otra antes de las asambleas, el conjunto de sus obligaciones pendientes.

**TERCERA.-** Con respecto a la deuda que Covenant tiene con el Fideicomiso, se acuerda por las partes que será reembolsada, tomándose del rubro denominado "cuotas pendientes de pago" de asociados que no hayan pagado a Colonos y Covenant de los ejercicios fiscales del año 2021 y anteriores o de cuotas de construcción si fuera necesario.

**CUARTA.-** La actual Mesa Directiva y el Comité de Vigilancia de la Asociación de Colonos renunciarán a sus cargos. La nueva Mesa de la Asociación de Colonos estará formada por las siguientes personas: Presidente Marc Pujol Folch, Secretario Rafael Liebanas, Tesorero Thierry Defauw y el nuevo Comité de Vigilancia, Presidente Román Rivera Torres, Angelos Mouzouropoulos como suplente del Presidente de este comité y Gerardo Schivy así como Gaby Kozelj como los 2 vocales. Los miembros de la nueva mesa directiva y del comité de vigilancia fungirán en sus cargos hasta enero 2024, en que la Asamblea convocará a elecciones.

**QUINTA.-** Tanto Colonos como Covenant, convocarán de manera pronta a sus asambleas y tendrán como fecha límite para realizarlas el 16 de julio del año 2022 para que después de haber firmado el presente documento, ambas ratifiquen estos acuerdos, entrando en vigor y operación de manera inmediata.

**SEXTA.-** Covenant transferirá sus asociados, actividades y sus recursos monetarios de manera ordenada hacia la Asociación de Colonos lo más pronto posible después de que ambas asociaciones ratifiquen en sus asambleas los términos del presente convenio. Queda claro que Colonos empezará a recibir de Covenant anticipos monetarios para asegurar que Colonos tendrá los fondos para pagar sus obligaciones operacionales después del 16 de julio de 2022.

Con respecto a lo anterior, el Fideicomiso y Covenant convienen y aceptan que no impugnaran las decisiones tomadas por la Asociación de Colonos en sus Asambleas anteriores, ni la validez de su derecho de convocar a Asamblea para ratificar este convenio.

**SEPTIMA.-** Tanto el Fideicomiso, P.A. Covenant, Asociación de Colonos, sus directores, miembros de sus Mesas Directivas y Comités de Vigilancia, y gerentes cancelarán de manera definitiva cada una de las actuales acciones legales entre ellos, ya sea en representación de sus organismos o de manera personal, en contra de cualquiera de sus miembros de las Mesas Directiva, Comités de Vigilancia y gerentes pasados y presentes, demás involucrados legalmente y, se abstendrán de presentar en el futuro cualquier demanda o querrela legal en contra de las personas involucradas, miembros de la Mesa



Directiva y/o del Comité de Vigilancia y/o gerentes con respecto de sus acciones u omisiones en el ejercicio de sus funciones, hasta el día en que terminen de manera oficial sus servicios y sea ratificado el presente acuerdo en Asamblea.

**OCTAVA.-** Las partes son responsables por separado, de todos los gastos de cualquier naturaleza en los que incurran, hayan incurrido o autorizado, así también de sus obligaciones contraídas y acciones legales en ejecución o ejecutadas. Así mismo también son responsables de manera personal los miembros de la Mesa Directiva, Comités de Vigilancia, gerentes y demás involucrados de ambas partes, de todos los gastos de cualquier naturaleza en los que incurran, hayan incurrido, así también de sus obligaciones contraídas y acciones legales en ejecución o ejecutadas en litigios que iniciaron de manera personal.

**NOVENA.-** El Fideicomiso otorgará los títulos de propiedad a la Asociación de Colonos de los lotes del campamento ubicados en la calle Zapote Zapote Cedro, Mza 14, lote 18, poblado de Puerto Aventuras lo más pronto posible. Así mismo, las partes tienen pleno conocimiento de la celebración de un contrato de promesa de compraventa de fecha 4 de abril del 2022, entre la Asociación de Colonos y un particular, con respecto de los lotes 03, 04 y 05 ubicados en la siguiente dirección, Calle Bahía Akumal, Plano 3, Manzana 31, Carr. Federal Chetumal – Playa del Carmen con clave catastral lote 3: 81200-3000031003, lote 4: 81200-30000-31004, lote 5: 81200-30000-31005 por la suma total de \$440,000 dólares. El producto neto después de gastos relacionados a esta venta será mantenido por Colonos y formará parte de los fondos en los que participarán los propietarios que serán transferidos de Covenant a Colonos de acuerdo con este convenio. Las partes acuerdan que la Mesa Directiva actual de Colonos se compromete a no vender otro activo, partiendo de la fecha de firma del presente acuerdo, hasta que quede firme el presente convenio al ser aprobado en asamblea.

**DECIMA.-** Colonos operará todos los servicios de Puerto Aventuras incluyendo los pasaportes y la caseta principal, bajo la nueva Mesa Directiva, de conformidad con los principios y reglamentos preestablecidos para Puerto Aventuras, así como con las leyes Federales, Estatales y Municipales aplicables.

**DECIMA PRIMERA.-** El acuerdo bilateral de fecha de 11 de noviembre del 2021 entre el Municipio de Solidaridad y el Fideicomiso de Puerto Aventuras, en el cual le otorga el Municipio al Fideicomiso, la prerrogativa de designar a una asociación como administradora de los servicios en Puerto Aventuras, será actualizado y se designará como administradora para todo el desarrollo a la Asociación de Colonos.

**DECIMA SEGUNDA.-** Las partes acuerdan que Covenant transferirá a Colonos sus actividades operacionales de seguridad, mantenimiento, jardinería, recolección de basura vegetal y sargazo a partir del 1ro de agosto 2022.

**DECIMA TERCERA.-** En caso de que exista con posterioridad a la aprobación del presente convenio en asamblea, una demanda o acción judicial en contra de cualquiera de los miembros de las Mesas Directivas, Comités de Vigilancia, gerentes y demás personas físicas o jurídicas involucradas, en el pasado o presente, y estas acciones legales tengan relación con el desempeño de sus funciones o encargos, la Asociación de Colonos deberá de responder y solventar dichas acciones por cuenta propia.

**SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.-** Cualquier controversia con respecto a la interpretación y cumplimiento del presente convenio, primeramente, se intentará ser resuelta mediante amigable disposición de las partes, dentro de un plazo de 15 días naturales contados a partir de que alguna de ellas manifieste por escrito a la otra el punto de controversia o incumplimiento. De no ser posible lo anterior, las partes convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales de Playa del Carmen Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, por lo que renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle por razón de domicilio o futuro o cualquier otra causa.

**AVISOS Y NOTIFICACIONES.-** Cualquier aviso, notificación o requerimiento que deba hacerse a “LAS PARTES”, en los términos del presente convenio o en conexión con el mismo, serán dados o hechos por escrito, y se entregarán personalmente a sus respectivos representantes, o serán enviados por correo registrado, importe pagado con acuse de recibido al domicilio señalado, y se considerará que han sido entregados en la fecha en que dice la comunicación haya sido recibida por aquella de la parte a quien va dirigida.

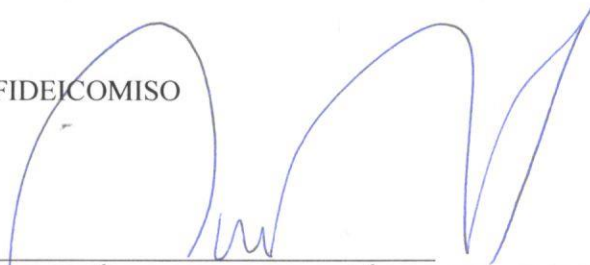
**DOMICILIO.-** “LAS PARTES” señalan como sus domicilios convencionales para todos los efectos del presente convenio los siguientes:

- 1.- Por “EL FIDEICOMISO” el ubicado en Calle Punta Celis Plano 01, Mza 24, Lote 3, Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo.
- 2.- Por “COLONOS” el ubicado en Local 14, Edif. F, Centro Comercial Marina, Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo.
- 3.- Por “COVENANT” el ubicado en Km 269.5 de la Carretera Federal Chetumal Puerto Juárez, Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo.

**EXCEPCIÓN Y OBLIGACIONES.-** Con excepción de las obligaciones que se establecen en este convenio, “LAS PARTES” no quieren ni reconocen otras distintas a favor de las contrapartes. Este convenio contiene todos los términos, condiciones y excepciones que han sido convenidos entre las partes, cualquier variación posterior del mismo que se acuerde entre estas, deberá de constar por escrito y ser firmado por todas las partes del presente convenio.

**VICIO DEL CONSENTIMIENTO.- “LAS PARTES”** manifiestan que en la celebración del presente convenio no existe error, dolo, violencia, mala fe, engaño o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo y, enteradas las partes de su valor y consecuencias legales para debida constancia y en testimonio de su conformidad, estas suscriben el presente convenio por triplicado en la ciudad de Puerto Aventuras, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, el día 24 del mes de junio del año 2022.

EL FIDEICOMISO



---

ARQ. ROMÁN GASPARG DE JESÚS RIVERA TORRES Y SUAREZ.

COLONOS



---


SR. ANGELOS MOUZOUROPOULOS

COVENANT




---

SR. THIERRY DEFAUW



PAMELA MUÑOZ CHÁVEZ

TESTIGO



Gloria Irene López Coronado

TESTIGO