



COLONOS
Puerto Aventuras

**ASAMBLEA
ORDINARIA/EXTRAORDINARIA**

16 DE JULIO 2022



COLONOS
Puerto Aventuras

PUNTO 4

REPORTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LAS NEGOCIACIONES ENTRE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS, EL FIDEICOMISO Y P.A. COVENANT

PUNTO 4 DEL ORDEN DEL DÍA

REPORTE DE LA MESA DIRECTIVA SOBRE LAS NEGOCIACIONES ENTRE NUESTRA ASOCIACIÓN, EL FIDEICOMISO PA Y PA COVENANT

1) ANTECEDENTES

Después de 18 meses de intentar iniciar negociaciones con el Arq. Roman Rivera Torres, CEO del Fideicomiso PA, la llamada telefónica de nuestro presidente Ángel el lunes 6 de junio de 2022 fue recibida con calidez. Ambos se encontraron esa misma noche y varias veces después, culminando con la firma de un Convenio histórico el 24 de junio de 2022 que puso fin a la división de 4 años entre propietarios en Puerto Aventuras.

2) BREVE ESQUEMA DE LAS NEGOCIACIONES

- Las negociaciones comenzaron con la solicitud del Arq. Roman de transferir a PA Covenant todos los activos de la Asociación de Colonos, así como sus miembros. El Presidente Angelo dejó claro que dicha propuesta no sería aceptable para los miembros de la Asociación de Colonos en su próxima Asamblea del 11 de junio y que el dictamen jurídico que la Asociación de Colonos ya había publicado establecía claramente que dichos activos pertenecían a los miembros de la Asociación de Colonos que están al corriente en sus pagos.
- Nuestro Presidente manifestó que debido a las circunstancias económicas que se explican en el cuadernillo de la próxima Asamblea de la Asociación de Colonos, de no llegarse a un acuerdo entre el Fideicomiso PA, la Asociación de Colonos PA y PA Covenant, la Asociación de Colonos cesaría los servicios de mantenimiento y jardinería, rescindiría el empleo de los trabajadores involucrados, así como del personal de oficina, que se reducirá a un administrador y posiblemente a un asistente, incurriendo así en aprox. MXN 5 M en pagos por terminación que serían financiados con los ingresos de la venta de los 3 Lotes en Bahía Akumal.
- Nuestro presidente hizo algunas recomendaciones como resultado de las cuales quedó claro para ambas partes que la forma más sensata y rentable de avanzar era la transferencia de todos los miembros de PA Covenant a la Asociación de Colonos, principalmente porque esto:
 - **Evita litigios costosos** en cuanto a quiénes eran dueños de los bienes de la Asociación de Colonos y la continuación de la división entre propietarios. Con la transferencia a la Asociación de Colonos, los miembros de PA Covenant participarían en la propiedad de sus bienes y se lograría la unidad.
 - **Evita gastos costosos y derrochadores por despido** a los trabajadores y el personal de la Asociación de Colonos PA, incluida la participación del sindicato de la CROC. La mayoría de los trabajadores y el personal habrían tenido que ser reempleados de todos modos. En consecuencia, bajo este arreglo no habría ninguna interrupción en los servicios debido a cualquier cambio de patrones y se retendrían los ingresos netos de la venta de los 3 Lotes en Bahía Akumal.

- Preservaría la existencia continua de la Asociación de Colonos PA que fue fundada hace unos 34 años por el Fideicomiso PA / el Desarrollador y su Director General Arq. Roman y que tiene una larga trayectoria al servicio de los propietarios de Puerto Aventuras.
- En la Asamblea del 11 de junio, los miembros de Colonos votaron a favor del cese del servicio de mantenimiento y jardinería, los términos de la Alternativa 1 que implicaba el traslado de los miembros de Colonos a PA Covenant, así como la Alternativa 2, el traslado de los miembros de PA Covenant a la Asociación de Colonos. La Alternativa 2 fue considerada como la Alternativa más favorecida, obteniendo alrededor del 97 % de los votos presentes. Así se le dio a nuestro Presidente la flexibilidad para negociar con el Fideicomiso PA/ Arq. Román con base en alguna de estas posibles soluciones.
- Luego de esta Asamblea, las partes procedieron a negociar los términos del Convenio Tripartito entre la Asociación de Colonos PA, el Fideicomiso PA y PA Covenant. El Sr. Thierry Defauw, Tesorero de PA Covenant, se unió a estas negociaciones en su etapa final. El Convenio fue aprobado por la Mesa Directiva, Comité de Vigilancia y asesor legal de la Asociación de Colonos y fue firmado por las partes a las 21:00 horas del viernes 24 de junio de 2022. Una copia de este Convenio se incluirá en los cuadernillos y se discutirá en el punto 5 de la orden del día. Su apoyo al votar a favor de este Convenio es de suma importancia.

3) CIERTOS TÉRMINOS IMPORTANTES DE ESTE CONVENIO

- Tras la ratificación de este Convenio en las Asambleas de estas dos Asociaciones el 16 de julio de 2022, la actual Mesa Directiva y el Comité de Vigilancia dimitirán. Esta dimisión está condicionada al cumplimiento por parte del Fideicomiso PA, PA Covenant y el Arq. Román Rivera Torres con la Cláusula 7 de este Convenio por la que se retiran todas las denuncias existentes contra nuestra Asociación y ciertos miembros actuales y anteriores de su Mesa Directiva y Comité de Vigilancia así como el Gerente General mediante solicitud irrevocable al Juzgado y sentencia judicial. Todas las partes han recibido una copia del dictamen jurídico correspondiente y han sido notificadas del requisito de cumplimiento de esta condición.

Siempre que se cumpla la condición mencionada, la actual Mesa Directiva y el Comité de Vigilancia serán sustituidos por una nueva Mesa Directiva de la Asociación de Colonos que estará formada por la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia de PA Covenant más el Sr. Angelos Mouzouropoulos como suplente del Arq. Roman (el presidente de dicho Comité). Permanecerán en el cargo hasta enero de 2024. **A este respecto y en respuesta a algunas inquietudes expresadas por nuestra membresía existente sobre el control de nuestra Asociación, es importante que tengan en cuenta:**

El máximo poder recae en sus miembros en las Asambleas cuyas decisiones se buscan en todos los asuntos importantes: políticas, presupuestos que cubran todo el personal y servicios, así como cualquier gasto de capital, la fijación de cuotas de mantenimiento, etc. La Mesa y el Comité de Vigilancia tienen la tarea de hacer propuestas al respecto y

- garantizar la implementación de estas decisiones de los miembros en Asambleas así como la adhesión a las disposiciones de los estatutos, incluidas las leyes y reglamentos federales, estatales y municipales.
- **De acuerdo con el artículo 42 de nuestros Estatutos Sociales, así como con el artículo 440 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, bastaría con que los asociados tuvieran el 5% del total de los votos para solicitar la celebración de una Asamblea con el fin de tratar cualquier situación que les preocupe y para que se voten los asuntos que se deriven de la misma. En consecuencia, las facultades de la Mesa y del Comité de Vigilancia se limitan a cuestiones administrativas y a la elaboración de propuestas para su aprobación por los asociados en las Asambleas.**

SON NUESTROS MIEMBROS QUIENES CONTROLAN NUESTRA ASOCIACIÓN OPERADA DEMOCRÁTICAMENTE

- **A diferencia del intento anterior de llegar a una solución de la disputa en noviembre de 2020, en virtud de este Convenio, el pago de la deuda de PA Covenant al Fideicomiso PA está contenida. Ningún miembro al corriente de la Asociación de Colonos será responsable del pago de esa deuda.** Este no fue el caso en PA Covenant donde todos sus miembros eran responsables del pago de la deuda. Únicamente aquellos deudores que no hayan pagado a ninguna Asociación en 2021 y años anteriores serán en adelante responsables de la devolución de esta deuda y cualquier faltante podrá ser financiada con cargo a las cuotas de construcción, en caso de ser necesario. Debido a un cambio en el Reglamento de Construcción introducido por el Fideicomiso PA/el Desarrollador, nuestra Asociación no ha recibido cuotas de construcción en los últimos años. La inspección de las nuevas construcciones es realizada por un arquitecto empleado por el Fideicomiso PA / el Desarrollador.
- **Cesarán todas las denuncias y actividades judiciales. Esto resultará en ahorros para todas las partes.**
- **A diferencia del intento anterior de solución de la disputa en noviembre de 2020, el Fideicomiso PA finalmente acordó transferir los títulos de los 6 lotes en el Poblado que le habían vendido a la Asociación de Colonos hace unos 20 años.** Orientación, Colonos había construido en dichos Lotes una bodega y oficinas que hoy utilizan para la prestación del servicio de mantenimiento y jardinería. Estos Lotes y la construcción le costaron a nuestra Asociación unos MXN 5 M pero su valor hoy es mucho mayor.
- **La transferencia de miembros de PA Covenant comenzará el 16 de julio y PA Covenant cesará todas sus operaciones el 31 de julio, siendo la Asociación de Colonos la única Asociación que preste todos los servicios en las áreas comunes de Puerto Aventuras a partir del 1 de agosto de 2022.**
- **Al momento de redactar este Reporte, la auditoría interna de ambas Asociaciones se encuentra en curso para establecer sus respectivos estados y posiciones financieras al 30 de junio de 2022.**

4) ESTADO DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS

Cuando tomó posesión la actual Mesa Directiva bajo el Presidente Angelo el 1 de enero de 2021:

- **La Asociación de Colonos tuvo un déficit del año anterior (en 2020) de MXN 4 M y un déficit previsto de MXN 3.5 M para 2021, lo que resultaría en servicios reducidos para minimizar los déficits. En adelante, como resultado de este Convenio y del pago de cuotas de mantenimiento a nuestra Asociación por parte de todos los propietarios, no habrá déficit. Además, ahora se dispondrá de financiación para mejorar considerablemente la calidad de todos los servicios.**
- **Como resultado de este Convenio, la membresía de la Asociación de Colonos se duplicará y será la única Asociación que operará en Puerto Aventuras a partir del 1 de agosto de 2022. Así, la división entre propietarios ha terminado y la paz y la armonía volverán a estar presentes en Puerto Aventuras.**
- **Los activos de nuestra Asociación, tanto en términos de efectivo como de valor, han crecido, en parte debido a la venta de los 3 lotes en Bahía Akumal, así como a la transferencia negociada a nosotros de los 6 lotes en el Poblado.**

Deseo agradecer a mi Mesa, Comité de Vigilancia y asesores legales por su apoyo en la mejora del estado de la Asociación de Colonos. Nuestro período de servicio está terminando con una nota alta.

Quiero agradecer al Arq. Roman por su participación constructiva durante nuestras negociaciones sin las cuales este Convenio y la resolución de la división en Puerto Aventuras nunca se hubieran podido lograr. También deseamos mucho éxito a la nueva Mesa y Comité de Vigilancia y damos una cálida bienvenida a aquellos propietarios que se reincorporan o se unen a nuestra Asociación de 34 años por primera vez.

Finalmente, un profundo agradecimiento a todos nuestros miembros existentes que pacientemente nos han asistido en todos nuestros esfuerzos para lograr la paz y la armonía en nuestro querido Puerto Aventuras.

VIVA PUERTO!!! ¡¡¡VIVA EL FIDEICOMISO!!! ¡¡¡VIVA COLONOS!!!

**Angelos Mouzouropoulos
Presidente
Asociación Colonos PA.**

8 de julio de 2022



COLONOS
Puerto Aventuras

PUNTO 5

PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL CONVENIO PARA LA CONCILIACIÓN Y TRANSFERENCIA DE LOS MIEMBROS DE P.A. COVENANT A LA ASOCIACIÓN DE COLONOS

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 impugnarán 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.

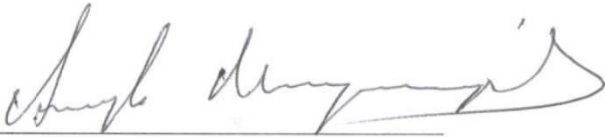
EL FIDEICOMISO



ARQ. ROMÁN GASPAS DE JESÚS RIVERA TORRES Y SUAREZ.

- COLONOS

COVENANT



SR. ANGELOS MOUZOUROPOULOS



SR. THIERRY DEFAUW



PAMELA MUÑOZ CHÁVEZ

TESTIGO



Gloria Irene López Coronado

TESTIGO



COLONOS
Puerto Aventuras

PUNTO 6

APROBACIÓN DE RENUNCIA DE LA ACTUAL MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA Y PRESENTACIÓN DE LA NUEVA MESA DIRECTIVA

PUNTO 6

APROBACIÓN DE RENUNCIA DE LOS MIEMBROS DE LA MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA VIGENTE Y PRESENTACIÓN DE LA NUEVA MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA

Como ya fue explicado anteriormente en el punto 4 de la Orden del día les presentamos la propuesta para la Nueva Mesa Directiva y Comité de Vigilancia

MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA SALIENTE

SA DIRECTIVA

- 1.- Sr. Angelos Mouzouropoulos, Presidente
- 2.- Sra. Georgina Lara Manzano, Secretario
- 3.- Sr. Carlos Suarez Monroy, Tesorero

MITÉ DE VIGILANCIA

- 1.- Lic. Ana Ma Aldape, Presidente
- 2.- Cheryl Cogswell, Vocal

MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA ENTRANTE

SA DIRECTIVA

- 1.- Sr. Marc Pujol, Presidente
- 2.- Sr. Rafael Liebanas Serrano, Secretario
- 3.- Sr. Thierry Defauw, Tesorero

MITÉ DE VIGILANCIA

- 1.- Arq. Roman Rivera Torres, Presidente
- 2.- Sr. Angelos Mouzouropoulos, Suplente del Presidente
- 3.- Sra. Gabriela Kozelj, Vocal
- 4.- Sr. Gerardo Schyvi, Vocal

CONDICIÓN:

Estas renunciaciones y cambios están sujetos al Convenio de fecha 24 de junio, 2022 en particular a la cláusula séptima y serán efectivos en el momento en que sea fehaciente el desistimiento definitivo de todas las acciones legales entre todas las partes. Esta contempla el desistimiento definitivo de la Querrela Penal FGE/QROO/SOL/07/4377/2021 vigente y de los Casos Civiles 377/2021 y 308/2021. Ver siguiente página.

De: Angelo Mouzouropoulos [mailto:angelomouzo@yahoo.com] Enviado el: miércoles, 6 de julio de 2022 01:38 p. m.
Para: Roman Rivera Torres
CC: Tesorero Covenant
Asunto: Fw: Asamblea 16 de julio, 2022. Renuncias y nuevas designaciones de la Mesa y Comité de Vigilancia

Estimado Arq. Román:

RENUNCIA DE MIEMBROS DE LA ACTUAL MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS Y ELECCIÓN DE LOS NUEVOS MIEMBROS DE LA MESA DIRECTIVA Y DEL COMITÉ DE VIGILANCIA EN LA ASAMBLEA DEL 16 DE JULIO DE 2022.

Llamamos su atención al aviso adjunto de fecha 5 de julio de 2022 que recibimos de nuestro abogado. Como recordará, este tema fue planteado por mi en nuestra reunión del 24 de junio de 2022 en el Beach Club en presencia de su abogado, inmediatamente antes de la firma del Convenio. Su abogado y todos los presentes estuvieron de acuerdo con la necesidad de este requerimiento y su abogado se comprometió a producir lo que él llamó “finiquitos”.

Como sabe, nuestra Asociación y sus miembros pasados y presentes de la Mesa y el Comité de Vigilancia no tienen ninguna denuncia pendiente contra PA Covenant, el Fideicomiso PA o usted y, por lo tanto, no hay nada que debamos retirar antes de la Asamblea. Sin embargo, este no es el caso de PA Covenant, el Fideicomiso PA y usted. Por lo tanto, es importante que, antes de nuestra Asamblea, su abogado se presente ante el Juzgado y obtenga los documentos necesarios que, de conformidad con la CLÁUSULA SÉPTIMA del Convenio de fecha 24 de junio de 2022, confirmen el desistimiento definitivo de todas las acciones legales existentes contra todas las partes y personas nombradas en las mismas.

La falta de recepción a tiempo de la documentación antes mencionada para nuestra Asamblea significará que nuestras renunciaciones estarán sujetas al cumplimiento de la condición antes descrita. Lo mismo se aplica a los votos que emitirán nuestros asociados aprobando nuestras renunciaciones y la elección de la nueva Mesa y Comité de Vigilancia. Esto tendrá el efecto de retrasar la implementación de las renunciaciones y elecciones antes mencionadas hasta que se produzcan los documentos legales pertinentes.

Tanto ustedes como nosotros deseamos la pronta implementación de nuestro Convenio sin demoras. Por lo tanto, le pedimos amablemente que se asegure de que su abogado actúe con la rapidez necesaria para lograr este objetivo en nuestra Asamblea del 16 de julio de 2022.

Confíando en su comprensión y asistencia.

Respetuosamente,
Angelos Mouzouropoulos Presidente
Asociación de Colonos PA

ASOCIACIÓN DE COLONOS PROPIETARIOS
Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO
AVENTURAS A.C.
MR. ANGELO MOUZOUROPOULOS.
PRESIDENTE.

Asunto: **OPINION CONVENIO**
TRIPARTITO DEL
24 DE JUNIO DEL 2022.

Estimado **angelo**, con respecto de la opinión solicitada con respecto del **convenio de título**, 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, "el fideicomiso"**; la asociación de **COLONOS PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS ASOCIACIÓN CIVIL, "colonos"**, y **P.A. COVENANT ASOCIACIÓN CIVIL, "covenant"**, tengo a bien señalarte que es importante lo siguiente:


Primero que es condición necesaria para poder hacer la transición de una mesa directiva a la nueva que se conformara según sus acuerdos, el tener cerrado y liquidados los casos legales pendientes, es decir, deben de hacerse los desistimientos de las demandas presentadas, ellos saben cómo presentarlos, en su momento el juzgado debiera de acordarlos, esto llevara un tiempo, por supuesto estas desistimientos deben de ser notificados a nosotros, y veremos que estos estén orden, una vez terminado este proceso, pueden proceder a seguir el cambio como está estipulado en sus acuerdos.

No deberán de renunciar los miembros de la mesa actual, como lo indica la **cláusula cuarta**, si los acuerdos convenidos en la **séptima clausula** no se cumplen, "la asociación de colonos" no tiene procesos abiertos ni contra el fideicomiso, ni covenant, ni contra las personas integrantes de estas morales, por lo tanto, esta parte queda en el campo del fideicomiso concluir estos procesos.

La cláusula séptima del citado convenio dice: "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".

Ahora bien, para poder cumplir esto, es necesario tener esos desistimientos firmes, condición como te comento, necesaria para avanzar hacia adelante, el no hacerlo deja en desventaja a alguna de las partes, si llegaran a la asamblea sin esto realizado, la asamblea debiera de condicionar dichas renunciaciones de sus actuales miembros, es decir, **no renunciar** a menos que, estén cumplidos los acuerdos ya firmados, la sugerencia es que la asamblea debiera de condicionar esta transición.

¡¡Espero esto conteste tus dudas... saludos!!



Lic. Pablo Hilario Alcocer Góngora.

04 de julio del 2022.



COLONOS
Puerto Aventuras

PUNTO 7

**SOLICITUD A LA NUEVA MESA
QUE SE AUDITEN LOS ESTADOS
FINANCIEROS EN EL FUTURO**

PUNTO 7 DEL ORDEN DEL DÍA

SOLICITAMOS A LA NUEVA MESA DIRECTIVA LA CONTINUACIÓN DE LAS AUDITORÍAS EXTERNAS ANUALES

Las auditorías externas anuales han sido costumbre y práctica en nuestra Asociación durante muchos años y durante los cuales el Arq. Román Rivera Torres fue presidente del Comité de Vigilancia. Existen varias razones importantes por las que dichas auditorías externas son necesarias:

- Se consideran “mejores prácticas” en el sector financiero porque brindan una visión imparcial de la veracidad y el cumplimiento del contenido de los Estados Financieros con los principios contables, las leyes aplicables y reglamentos. Además, se puede encargar a dichos auditores externos que investiguen un problema en particular durante su auditoría. Esto es de utilidad para los miembros interesados de nuestra Asociación que, de lo contrario, dependerían en gran medida de la opinión de un Tesorero o Administrador. Como hemos visto en el pasado en otras Asociaciones y Comités de Vigilancia de bloques de Condominios, tal poder absoluto puede conducir a abusos.
- El Comité de Vigilancia tiene la tarea de asegurar el cumplimiento de los Artículos de nuestra Asociación y las leyes y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables, así como las decisiones de la Asamblea. Sin embargo, ninguno de sus miembros son contadores calificados. En consecuencia, su capacidad para monitorear cuentas individuales y Estados Financieros así como su cumplimiento es limitada tanto en términos de conocimiento como de tiempo debido a que son voluntarios y la mayoría de ellos tienen sus propios negocios. En consecuencia, para cumplir con sus obligaciones legales en materia financiera, los miembros del Comité de Vigilancia cuentan con el apoyo de auditores externos.

Los actuales auditores de nuestra Asociación son miembros del Grupo SCC Servicios Corporativos de Cancún. Adjuntamos una copia de su material publicitario. Nos han servido bien en los últimos años. Dicho esto, no estamos insistiendo en ninguna firma de auditores en particular, siempre y cuando sean seleccionados de manera imparcial.

VOTE A FAVOR DE LA SOLICITUD DE QUE LAS CUENTAS Y ESTADOS FINANCIEROS DE NUESTRA ASOCIACIÓN SEAN AUDITADOS ANUALMENTE POR AUDITORES EXTERNOS.



The screenshot shows the website for GRUPO S C C SERVICIOS CORPORATIVOS DE CANCUN. The header includes the company logo and name, along with navigation links for 'Directorio', 'Mapa del sitio', and 'Contacto'. A sidebar on the left lists various services and company information. The main content area features a large green 'S' logo and the company name. Below this, there are two columns of text: one for 'Compromiso con tu Empresa' with contact information, and another for '¿Podemos ayudarle en algo?' with the company's address in Cancun. A section titled 'NUESTRA FIRMA' describes the company's history and services. Below this, a section titled 'Registro ante autoridades' lists the company's registrations with various Mexican government agencies. A page number '1' is visible in the bottom right corner.

GRUPO S C C
SERVICIOS CORPORATIVOS DE CANCUN

Directorio | Mapa del sitio | Contacto

- Inicio
- Gaytan Saules & Asoc.
- Serv. Corporativos de Cancún
- Corporativo Eniac
- Importaciones Holística;
- Icalde S.C.
- Comercializadora Gaysa S.A. de C.V.

GRUPO S C C
SERVICIOS CORPORATIVOS DE CANCÚN

Compromiso con tu Empresa
Llámenos Tel/FaX (998) 884 2186
887 4364, 887 4374

¿Podemos ayudarle en algo?
Estamos ubicados en:
A.v. Contoy SMz. 17 Mz. 4 Lote 48 No. 1
Cancún, Quintana Roo CP 77500
<Ver plano de ubicación>

Inicio

Quienes somos?

Objetivo

Misión

Estructura Org.

Servicios

Clientes

Directorio

Ubicación

NUESTRA FIRMA

Es una sociedad de contadores públicos y asesores constituida el 30 de abril de 1992, dedicada a la prestación de servicios profesionales en las áreas de Auditoría, Asesoría, Contabilidad y Capacitación; funcionando actualmente bajo la denominación Visión Empresarial GL, S.C.

Registro ante autoridades

- *Administración General de Auditoría Fiscal Federal- S.H.C.P.*
- *Instituto Mexicano del Seguro Social e INFONAVIT.*
- *Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.*

1



Nuestra organización cuenta con profesionales, pasantes de la carrera, estudiantes a nivel profesional avanzado, personal administrativo y de servicio, los que en su totalidad ascienden a 25 colaboradores.



GRUPO SCC
SERVICIOS CORPORATIVOS DE CANCÚN

Proveemos servicios profesionales de contabilidad, auditoría, fiscales y financieros, que satisfacen totalmente las necesidades de nuestros clientes,



- Auditoría Externa



- *Dictamen de Estados Financieros*
- *Dictamen de Estados Financieros con extensión fiscal*
- *Operacional*
- *Administrativa*
- *Dictamen de Impuestos Estatales*



GRUPO S C C
SERVICIOS CORPORATIVOS DE CANCÚN

- Auditorías especiales



- *Revisiones limitadas*
- *Dictamen fiscal para efectos de enajenación de acciones y partes sociales*
- *Dictamen para efectos de I.M.S.S. e INFONAVIT*
- *Trabajos Especiales.*
- *Informe de los Contadores Independientes Sobre Información Financiera Proyectada*
- *Informe de los Contadores Independientes Sobre el Examen de Información Financiera Pro Forma*
- *Informe de los Contadores Independientes Sobre el Control Interno Contable*



GRUPO S C C
SERVICIOS CORPORATIVOS DE CANCÚN

- Asesoría Fiscal



- *Diagnóstico, análisis y corrección a su situación fiscal*
- *Cálculo de impuestos federales, IVA, ISR, dentro de los plazos señalados por la legislación fiscal*
- *Cálculo de impuestos locales, impuesto sobre nóminas, contribuciones municipales, entre otros, dentro de los plazos señalados por la ley*
- *Declaraciones informativas mensuales, DIOT, entre otras*
- *Capacitación fiscal y contable de conformidad con los requerimientos del cliente*
- *Devolución & compensación de impuestos federales (IVA, ISR).*
- *Atención de requerimientos del SAT y soluciones integrales sobre optimización fiscal*
- *Elaboración y presentación de declaración anual e informativas*



GRUPO SCC
SERVICIOS CORPORATIVOS DE CANCÚN

- Asesoría Financiera.



- *Proyecciones Financieras y plan de negocios*
- *Análisis de recuperación de la inversión*
- *Razones financieras y punto de equilibrio*
- *Costo de deudas*
- *Revisión de su sistema contable, incluyendo si un análisis sobre su control presupuestal.*
- *Codificación de catalogo de cuentas según características particulares de cada compañía.*
- *Implementación de Normas de Información Financiera.*
- *Establecimiento de controles internos & administrativos para su organización*



GRUPO SCC SERVICIOS CORPORATIVOS DE CANCÚN

PRINCIPALES CLIENTES

- Grupo Xcaret,  
- Grupo La Voz de México 
- Incentivos Vacacionales
- Asociación de Colonos de Puerto Aventuras, AC 
- Bay View Grand, AC 
- Grupo Vía Delphi 
- Marina Acuario, Delfines Interactivos 
- Emerald Tower & Spa, AC 
- Grupo Ritco (Constructoras)
- Hotel Xcaret México
- Simicun (Farmacias Similares) 
- Porsche 
- 32 auditorias más



COLONOS
Puerto Aventuras

PUNTO 8

**REPORTE DE LA VENTA DE
LOS LOTES 3, 4 Y 5 DE BAHÍA
AKUMAL EN PLANO 3,
MANZANA 31**

PUNTO 8

ESTATUS DE LA VENTA DE LOS LOTES 3, 4 Y 5 DE BAHIA AKUMAL

Siendo el 8 de julio de 2022 y con el compromiso de terminar el cuaderno de la Asamblea en tiempo y forma, se habló con los compradores comentando que la operación se cerrará el día miércoles 13 del presente mes.



COLONOS
Puerto Aventuras

PUNTO 9

ASUNTOS GENERALES