

**ASOCIACION DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS
DE PUERTO AVENTURAS
ASOCIACIÓN CIVIL**



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 2025



ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, 28 DE JUNIO DE 2025

Dear Residents of Puerto Aventuras,

We know this call has come at short notice, but we also recognize that there are urgent situations that require immediate attention. It is precisely for this reason that we have organized this Extraordinary Assembly, which will take place next Saturday, June 28, 2025, at 9:00 a.m. at the PA Hotel & Beach Club.

We are facing significant challenges, such as the serious sargassum problem, which affects our quality of life, the economy of our community, and the health of our environment. A committee of volunteers has been working intensively with experts in the field in recent weeks to analyze this issue and propose viable solutions. During this assembly, we will present some actions we intend to take and seek to make joint decisions that benefit the entire community.

We know that Puerto Aventuras is a diverse community, and it is precisely in that diversity that our strength lies. This is the time to unite, to listen to one another with respect, and to act with shared responsibility. The active participation of all is key to finding sustainable solutions that allow us to move forward with order, harmony, and a vision for the future.

This information package includes the following topics to be discussed at the Extraordinary Assembly:

1. Call for Meeting.
2. Audit Report.
3. Comprehensive Management Solutions for the Arrival of Sargassum.
4. General Matters

We thank you in advance for your presence and commitment to our community.

Respectfully,

Alfonso Serrano Gómez

President of the Board of Directors

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.



(984) 256 4145



arturocr@colonos.org



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



JUNE 6, 2025
PUERTO AVENTURAS, Q. ROO, MEXICO
NOTICE OF EXTRAORDINARY ASSEMBLY
“ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS,
ASOCIACIÓN CIVIL”

IN ACCORDANCE WITH THE PROVISIONS OF ARTICLES 37, 38, AND 40 OF THE BYLAWS OF THE “ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, ASOCIACIÓN CIVIL,” THIS NOTICE IS ISSUED TO CONVENE ALL MEMBERS BELONGING TO THE AFOREMENTIONED ASSOCIATION TO THE EXTRAORDINARY ASSEMBLY, WHICH WILL BE HELD ON SATURDAY, JUNE 28, 2025, AT THE EVENT HALL OF THE PA BEACH CLUB & HOTEL, LOCATED AT PUNTA CELIS, LOT 4, BLOCK 24, MAP 1 IN PUERTO AVENTURAS, QUINTANA ROO 77733.

THE ASSEMBLY WILL BE HELD ON FIRST CALL AT 9:00 A.M., PROVIDED THAT 50% PLUS ONE OF THE TOTAL MEMBERS ARE PRESENT. IF THE REQUIRED QUORUM IS NOT MET, THE SECOND CALL IS HEREBY ISSUED IN THIS DOCUMENT, TO BE HELD ON THE SAME DAY, SATURDAY, JUNE 28, 2025, AT 9:15 A.M., UNDER THE SAME QUORUM REQUIREMENT. SHOULD THE REQUIRED QUORUM STILL NOT BE MET, THE THIRD CALL IS ALSO ISSUED HEREIN, TO BE HELD ON THE SAME DAY, SATURDAY, JUNE 28, 2025, AT 9:30 A.M., WITH THE MEMBERS PRESENT.

THE RESOLUTIONS ADOPTED DURING THE ASSEMBLY SHALL BE BINDING UPON ALL MEMBERS OF THE ASSOCIATION, INCLUDING THOSE WHO ARE ABSENT OR DISSENTING, IN ACCORDANCE WITH ARTICLE 41 OF THE ASSOCIATION’S BYLAWS.

IN ORDER TO EXPEDITE THE PROCEEDINGS OF THE ASSEMBLY MEETING, REGISTRATION TO ATTEND WILL BE CARRIED OUT IN ADVANCE AS FOLLOWS:

1. TUESDAY, JUNE 17; WEDNESDAY, JUNE 18; AND THURSDAY, JUNE 19, 2025, WILL BE THE ONLY DATES FOR HOMEOWNERS, VACANT LOT OWNERS, AND CONDOMINIUM UNIT OWNERS TO REGISTER IN PERSON, PRESENTING AN IDENTIFICATION DOCUMENT AND PROOF OF OWNERSHIP (SUCH AS A COPY OF THE PROPERTY TITLE, PROPERTY TAX RECEIPT, ETC.), OR THROUGH A REPRESENTATIVE. THE REPRESENTATIVE MUST PRESENT A SIMPLE POWER OF ATTORNEY DOCUMENT VALID FOR THE DATE OF THE ASSEMBLY MEETING, GRANTED IN THE PRESENCE OF TWO WITNESSES, ALONG WITH COPIES OF IDENTIFICATION DOCUMENTS FOR ALL SIGNATORIES.
2. TUESDAY, JUNE 24 AND WEDNESDAY, JUNE 25, 2025, WILL BE THE ONLY DATES FOR REPRESENTATIVES OF HOTELS AND LEGAL REPRESENTATIVES OR MANAGERS OF CONDOMINIUMS TO REGISTER, PRESENTING A COPY OF THE DOCUMENT CONFIRMING THEIR APPOINTMENT.
3. REGISTRATION WILL TAKE PLACE AT THE ASSOCIATION OFFICE, LOCATED IN VILLA DEL MAR, BUILDING B, CENTRO, BETWEEN BAHÍA YANTÉN AND PUNTA CELIS, IN PUERTO AVENTURAS, QUINTANA ROO, FROM 9:00 A.M. TO 2:30 P.M. ONLY (GLASS OFFICE).
4. UPON REGISTRATION, PARTICIPANTS WILL RECEIVE A REGISTRATION CERTIFICATE, WHICH THEY WILL USE TO GAIN ACCESS TO THE ASSEMBLY HALL AND WHICH WILL INDICATE THE NUMBER OF VOTES REPRESENTED.



IN ACCORDANCE WITH THE PROVISIONS OF ARTICLE 45 OF THE ARTICLES OF INCORPORATION OF THE “ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, A.C.,” MEMBERS WILL BE ADMITTED TO THE ASSEMBLY HALL ONLY IF THEY ARE UP TO DATE WITH THE PAYMENT OF ALL MAINTENANCE FEES, CONSTRUCTION FEES, CONSTRUCTION SECURITY DEPOSITS, AND/OR FINES AS OF MARCH 31, 2025, AND IF THEY HAVE NOT SUBMITTED THEIR RESIGNATION FROM THE ASSOCIATION AFTER THIS DATE. FOR THIS REASON, WE KINDLY REQUEST THAT YOU BRING YOUR MOST RECENT PAYMENT RECEIPT TO COMPLETE YOUR REGISTRATION.

THE ASSEMBLY WILL BE HELD ACCORDING TO THE FOLLOWING:

AGENDA

1. APPOINTMENT OF THE PRESIDENT AND SECRETARY OF THE ASSEMBLY.
2. APPOINTMENT OF TELLERS AND VERIFICATION OF QUORUM.
3. STATEMENT BY THE PREIDENT ON WHETHER OR NOT THE ASSEMBLY IS LEGALLY CONSTITUDED.
4. MESSAGE FROM THE PRESIDENT OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE HOMEOWNERS ASSOCIATION..
5. PRESENTATION, DISCUSSION, AND, IF APPLICABLE, APPROVAL OF THE AUDIT REPORT ON THE ASSOCIATION’S ACCOUNTS AS THE END OF FISICAL YEAR 2024.
6. PRESENTATION, DICUSSION, AND, IF APPLICABLE, APPROVAL OF THE BUDGET AND ACTION PLAN FOR SARGASSUM MANAGEMENT.
7. PRESENTATION, DISCUSSION, AND, IF APPLICABLE, APPROVAL OF GENERAL MATTERS. APPOINTMENT OF THE PERSONA RESPONSIBLE FOR DRAFTING THE MINUTES OF THE ASSEMBLY AND THE PERSON WHO WILL APPEAR BEFORE A NOTARY PUBLIC FOR ITS CERTIFICATION.
8. CLOSING OF THE ASSEMBLY.

RESPECTFULLY,

ALFONSO SERRANO GOMEZ
PRESIDENT OF
DE BOARD OF DIRECTORS

VICTOR RODRIGUEZ
SECRETARY OF
THE BOARD OF DIRECTORS

ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS
Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, A.C.

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 E INFORME DE
LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS
DE PUERTO DE AVENTURAS, A.C.

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 a 3
Estados financieros	
Estados de situación financiera	4
Estados de actividades	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas explicativas de los estados financieros	7 a 15

ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS
DE PUERTO AVENTURAS, A.C.

Estados de situación financiera
(Cifras expresadas en pesos mexicanos)

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 11,930,095	\$ 4,239,946
Deudores diversos	561,418	146,927
Anticipo a proveedores	-	44,312
Total del activo circulante	12,491,513	4,431,185
Activo no circulante:		
Propiedad y equipo neto (Nota 6)	2,920,299	4,419,374
Otros activos	-	49,892
Total del activo	\$ 15,411,812	\$ 8,900,451
Pasivo		
Pasivo a corto plazo:		
Acreedores diversos (Nota 7)	\$ 3,320,958	\$ 3,307,189
Impuestos por pagar	684,544	654,589
Provisiones	453,359	-
Total del pasivo a corto plazo	4,458,861	3,961,778
Beneficios a los empleados (Nota 8)	284,485	707,080
Total pasivo	4,743,346	4,668,858
Patrimonio de los asociados (Nota 9)		
Patrimonio de aportaciones	8,758,759	8,758,759
Resultados acumulados	(5,535,185)	(3,926,518)
Resultado del ejercicio	7,444,892	(600,648)
Total del Patrimonio	10,668,466	4,231,593
Total del pasivo y patrimonio	\$ 15,411,812	\$ 8,900,451

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Andrew James Devlyn
 Representante Legal

ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS
DE PUERTO AVENTURAS, A.C.

Estados de actividades
(Cifras expresadas en pesos mexicanos)

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
<u>Ingresos (Nota 11)</u>		
Cuotas de mantenimiento	\$ 41,391,181	\$ 25,594,672
Productos financieros	606,677	(325,095)
Total de ingresos	41,997,858	25,269,577
<u>Gastos generales (Nota 12)</u>		
Gastos operativos y de mantenimiento	\$ 20,510,630	\$ 15,799,952
Gastos de administración	12,343,361	7,232,058
Depreciaciones	1,499,077	623,541
Otros gastos de propiedad	199,898	2,214,674
Total de gastos generales	34,552,966	25,870,225
Aumento (disminución) del patrimonio contable	7,444,892	(600,648)
Patrimonio contable al inicio del año	4,231,593	4,832,241
Otros movimientos	(1,008,019)	-
Patrimonio contable al final del año (Nota9)	\$ 10,668,466	\$ 4,231,593

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros



Andrew James Devlyn
 Representante Legal

ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS
DE PUERTO AVENTURAS, A.C.

Estados de flujos de efectivo
(Cifras expresadas en pesos mexicanos)

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Actividades de operación:		
Aumento (disminución) en el patrimonio	\$ 7,444,892	\$ (600,648)
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación	1,499,077	623,541
Intereses a favor	(61,573)	19
Subtotal de partidas relacionadas con actividades de inversión	8,882,396	22,912
Deudores diversos	(320,287)	(194,239)
Acreedores y otras cuentas por pagar	379,955	1,286,607
Ajuste por corrección de saldo	(1,008,019)	-
Disminución en otras partidas	(305,469)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	7,628,576	1,115,280
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades y equipo	-	(2,210,882)
Intereses cobrados	61,573	(19)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	61,573	(2,210,901)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	7,690,149	(1,095,621)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	4,239,946	5,335,567
Efectivo y equivalente al final del año	\$ 11,930,095	\$ 4,239,946

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Andrew James Devlyn
Representante Legal

ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS
DE PUERTOS AVENTURAS, A.C.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos mexicanos)

NOTA 1 - NATURALEZA DE LAS OPERACIONES DE LA ASOCIACIÓN

El objeto de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puertos Aventuras, A.C. es atender, procurar y en su caso prestar a sus Asociados directa o indirectamente, toda clase de asesoría referente a la propiedad del Asociado en el Fraccionamiento, así como prestar en su caso servicios tendientes al mejoramiento del citado Desarrollo Turístico.

El domicilio de la Asociación y principal lugar de negocios es: Carretera Chetumal - Playa del Carmen, KM 269.5, Puerto Aventuras, Playa del Carmen, Quintana Roo.

Operaciones relevantes

Con motivo del "Convenio de entendimiento, para la conciliación, colaboración y adecuada operación del complejo turístico de puerto aventuras que celebraron el día 24 de junio de 2022 el cual se encuentra vigente a la fecha, en dicho convenio se realizó el traspaso por parte de Covenant la cantidad de \$5,982,344 el cual establece en su cláusula sexta: P. A. Covenant A. C. 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.

NOTA 2 - AUTORIZACIÓN PARA LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para ser presentados al Consejo de Administración para su aprobación final el 28 de marzo de 2025, por el C. Andrew James Devlyn (Representante Legal), funcionario con poder legal para autorizar los estados financieros y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C., los asociados tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

NOTA 3 - BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 que se acompañan se prepararon de acuerdo con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF), específicamente observando las características de la información financiera con base en la NIF B-16 "Estados Financieros de Entidades con Propósitos no Lucrativos", vigente a partir del 1 de enero de 2010, excepto por lo siguiente:

- I. Debido a la falta de depuración en los registros contables al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tiene un saldo de \$3,320,958 y 2,051,922 que corresponden a depósitos en garantía provenientes

de los condóminos, por las obras que realizan en sus lotes que una vez concluidos son reembolsados. Por lo tanto, no nos fue posible aplicar procedimientos de auditoría, en consecuencia, obtener evidencia suficiente y adecuada para expresar la razonabilidad de estos saldos.

- II. A la fecha de nuestra opinión, no nos fue proporcionada la respuesta de confirmación de abogados, por lo que no nos fue posible cerciorarnos de la existencia de juicios o reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones celebrados en el ejercicio 2024 y a la fecha de nuestra opinión; que debieran ser registrados o revelados en los estados financieros adjuntos.
- III. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía nos proporcionó los elementos suficientes para validar la cuenta bancaria Actinver por lo que se realizó un ajuste por depuración por un importe de \$1,008,019 para presentar el saldo de acuerdo con el estado de cuenta bancario correspondiente a años anteriores sin que se reconocieran los efectos de forma retrospectiva tal y como es requerido por la NIF B-1 "Cambios Contables y correcciones de errores"
- IV. A la fecha de la emisión no hemos podido obtener la confirmación del Secretario del Consejo de Administración, indicando las actas de asamblea celebradas durante el ejercicio 2024, así mismo no nos han proporcionado el Acta de asamblea extraordinaria con fecha 29 de abril de 2023, por lo cual existe incertidumbre de los posibles acuerdos, fusiones, escisiones, poderes notariales, ratificaciones y/o movimientos a los activos, pasivos y patrimonio, y sus efectos posteriores.

a) Moneda de registro, funcional y de informe

Los estados financieros antes mencionados se presentan en una moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

b) Estado de actividades

La Asociación presenta los gastos en el estado de actividades, bajo el criterio de clasificación de la naturaleza de las partidas, la cual tiene como característica fundamental desglosar los rubros de gastos, atendiendo a la esencia específica del tipo de gasto de la Asociación.

c) Estado de flujos de efectivo

La Asociación adoptó el método indirecto para la presentación del estado de flujos de efectivo, para presentar: a) las actividades de operación, b) las actividades de inversión y c) las actividades de financiamiento.

NOTA 4 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables significativas han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan en la preparación de los estados financieros, a menos que se especifique lo contrario y se mencionan a continuación:

a) Reconocimiento de los efectos de la inflación

A partir del 1 de enero de 2008, la economía mexicana se encuentra en un entorno económico no inflacionario en los términos de la NIF B-10, debido a que la inflación acumulada de los tres últimos ejercicios no excedió de 26% y consecuentemente las cifras al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos modificados por el efecto de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

A continuación, se presentan los índices y porcentajes acumulados de inflación:

<u>31 de diciembre de</u>	<u>INPC</u>	<u>Inflación</u>	
		<u>Del año</u>	<u>Acumulada</u>
2024	137.949	4.21%	17.60%
2023	132.373	4.66%	21.14%
2022	126.478	7.82%	19.39%

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen moneda de curso legal en depósitos bancarios e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios de valor. El efectivo se presenta a su valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. A la fecha de los estados financieros los intereses ganados se reconocen en los resultados del ejercicio.

La Asociación limita su exposición al riesgo invirtiendo únicamente en inversiones a la vista, de mínimo riesgo y de rápida liquidez, previa autorización.

c) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar por aportaciones en efectivo son reconocidas a los valores nominales de los recibos.

d) Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que este se realiza, siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Asociación. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Asociación reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

La Asociación evalúa periódicamente la capacidad de que los pagos anticipados pierdan su capacidad para generar beneficios económicos futuros, así como la recuperabilidad de los mismos, el importe que se considera como no recuperable se reconoce como una pérdida por deterioro en el resultado del período.

e) Propiedades y equipo

Las propiedades y equipo se registran realizadas a su costo de adquisición, los costos de mantenimiento mayor se capitalizan como parte del costo total de adquisición. El mantenimiento de rutina y los costos de reparación se registran en resultados en el momento en que se incurren.

La depreciación de propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles, estimadas por la Administración de la Asociación. Las vidas útiles totales y las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se describen a continuación:

<u>CONCEPTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN</u>
Edificios y construcciones	5%
Equipo de transporte	25%
Equipo de vigilancia	30%
Equipo de operación	30%

f) Pasivos

La Asociación reconoce, pasivos por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente, anticipo de cuotas y provisiones por litigios los cuales se registran a su valor presente.

g) Beneficios a los empleados

Se reconocen en los resultados del periodo conforme se devengan con base en los sueldos actuales expresados a su valor nominal y corresponden principalmente a sueldos, salarios y aportaciones a instituciones de seguridad social, ausencias compensadas, como vacaciones, prima vacacional, bonos e incentivos los cuales la Asociación espera pagar a más tardar en los doce meses siguientes.

Se reconoce un pasivo por beneficios por terminación conforme un cálculo empírico realizado por parte de la Asociación. Estos beneficios corresponden a indemnizaciones por despido y a la prima de antigüedad por causas de muerte, invalidez, despido y separación voluntaria antes de la fecha de jubilación.

h) Patrimonio

El patrimonio está compuesto por las cuotas ordinarias y extraordinarias de los asociados, el producto de festivales y colectas que organice al efecto la Asociación, patrimonio donado, aportaciones de entidades privadas o públicas.

i) Aportaciones

Las aportaciones se reconocen como aumento al patrimonio cuando estas son recibidas en efectivo, equivalentes de efectivo.

j) Impuestos a la utilidad

De acuerdo con las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) en vigor y en la publicación del Diario Oficial de la Federación del 11 diciembre de 2013, al ser una Asociación Civil sin fines de lucro, no es contribuyente del mencionado impuesto.

k) Reconocimiento de ingresos – cuentas por cobrar

Las cuotas de los Asociados se reconocen conforme se cobran efectivamente según se establece en los presupuestos anuales aprobados por la Asamblea y de acuerdo a política establecida, las cuotas por cobrar devengadas son controladas en sistema.

l) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y los equivalentes de efectivo se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Caja	\$ 8,960	\$ 8,960
Bancos (Moneda Nacional)	8,514,022	360,956
Bancos (Moneda Extranjera)	3,218,633	2,682,710
Inversiones disponibles a la vista (Moneda Nacional)	116,355	1,124,375
Inversiones disponibles a la vista (Moneda Extranjera)	72,125	62,945
Total	\$ <u>11,930,095</u>	\$ <u>4,239,946</u>

NOTA 6 - PROPIEDAD Y EQUIPO -NETO

La propiedad y equipo se integra como sigue:

	Porcentaje Anual de Depreciación	31 de diciembre de	
		2024	2023
Terreno		\$ 124,096	\$ 124,096
Edificio	5%	3,164,438	3,164,438
Equipo de Transporte	25%	3,467,806	3,467,806
Equipo de Vigilancia	30%	2,823,844	2,823,844
Equipo de Operación	30%	215,682	215,682
Total de Inversión		<u>9,795,866</u>	<u>9,795,866</u>
Depreciación Acumulada		<u>(6,875,567)</u>	<u>(5,376,492)</u>
Total		<u>2,920,299</u>	<u>4,419,374</u>

Al 31 de diciembre de 2024 Y 2023 la depreciación del ejercicio es de \$1,499,077 y \$623,541 respectivamente.

NOTA 7 – ACREEDORES DIVERSOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la cuenta se integra de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fondo de Ahorro	\$ -	\$ 120,310
Depósitos en Garantía (a)	3,320,958	2,970,958
Otros	<u>-</u>	<u>215,921</u>
Total Acreedores Diversos	<u>\$ 3.320,958</u>	<u>\$ 3,307,189</u>

- (a) Este rubro incluye obligaciones con acreedores principalmente, anticipo de cuotas y depósitos para pago de servicios colonos. Cuando se espera aplicarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en pasivo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan en el pasivo no circulante.

NOTA 8 – BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2024 la Asamblea de la Asociación realizó el análisis de la antigüedad de empleados para reconocer los efectos de los beneficios a los empleados, el cual se muestra a continuación:

Descripción	Saldos al 1 de enero de 2024	Incrementos cargados a resultados	Importe Utilizado (Aplicado)	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Prima de Antigüedad	\$ 212,124	\$ -	\$ (126,778)	\$ 85,346
Indemnización por retiro	<u>494,956</u>	<u>-</u>	<u>(295,817)</u>	<u>199,139</u>
Total provisión	<u>\$ 707,080</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(422,595)</u>	<u>\$ 284,485</u>

NOTA 9 – PATRIMONIO DE LOS ASOCIADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el patrimonio se integra de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Patrimonio restringido:</u>		
Patrimonio restringido	\$ 8,758,759	\$ 8,758,759
Patrimonio no restringido	<u>1,909,707</u>	<u>(4,527,166)</u>
Total Patrimonio	<u>\$ 10,668,466</u>	<u>\$ 4,231,593</u>

- I. Los bienes que constituyen el patrimonio de la Asociación, así como sus ingresos, se destinarán exclusivamente a las actividades propias de su objeto social.
- II. No se otorgan beneficios sobre los remanentes a persona física alguna o a sus integrantes personas físicas o morales, salvo que se trate, en este último caso, de instituciones autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta o de remuneraciones por servicios efectivamente recibidos.
- III. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Asociación presenta un patrimonio de \$10,668,466 y \$4,231,593, respectivamente.
- IV. La asociación mantiene cuentas de orden donde se registran las cuotas de mantenimiento con morosidad las cuales ascienden a \$16,394,705 de las cuales no se tiene la certeza de que se puedan recuperar.
- V. Mediante acta de asamblea extraordinaria de asociados de fecha 4 de junio de 2022 se acordó lo siguiente:
 - a) Mediante convenio de fecha de 24 de junio de 2022 la mesa directiva y propietarios de Puerto Aventuras negociaron con la Asociación, Fideicomiso Puerto Aventuras (Fideicomiso) y P.A. Covenant (Covenant), decidiendo que la Asociación fuera el único Administrador, operador. Conservador de áreas, mantenimiento y dar atención a autoridades Federales, Estatales y de Seguridad, surgiendo efecto a partir de 31 de julio de 2022.
 - b) Covenant a la fecha de dicha acta cuenta con una deuda por la cantidad de \$14,000,000 con el Fideicomiso, la cual será cubierta por la Asociación y Covenant mediante cuotas por cobrar de años anteriores y aportaciones de construcción.

P.A. Covenant al 31 de diciembre de 2024 y 2023 tiene un saldo por pagar al “Banco Santander S. A. (México) Fideicomiso Puerto Aventuras”, el cual asciende a \$2,142,634 y \$5,112,316, respectivamente.

NOTA 10 - CONTINGENCIAS

La Asociación no cuenta con Acta de asamblea extraordinaria celebrada durante el ejercicio 2023 con fecha 29 de abril de 2023 por lo cual existe incertidumbre de los posibles acuerdos, fusiones, escisiones, poderes notariales, ratificaciones y/o movimientos a los activos, pasivos y patrimonio, y sus efectos posteriores.

Durante el ejercicio 2024, la Asociación registro gastos por concepto de “gastos legales” realizando pagos a diversos abogados por un importe de \$23,119 al respecto, no se obtuvo respuesta de los abogados ratificando que no existía juicio a favor o en contra de la Asociación existiendo incertidumbre sobre la materialidad de las operaciones al no haberse prestado ningún servicio que justificará dicha erogación.

NOTA 11 – INGRESOS

El rubro de ingresos se integra de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cuotas		
Mantenimiento	\$ 41,391,181	\$ 25,594,672
Productos Financieros		
Intereses sobre inversiones	\$ 61,574	\$ 66,827
Fluctuación Tipo de Cambio	545,103	(391,922)
Subtotal	\$ 606,677	\$ (325,095)
Total	\$ 41,997,858	\$ 25,269,577

NOTA 12 – GASTOS GENERALES

El rubro de gastos se integra de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Gastos Operativos de Mantenimiento		
Sueldos y Salarios	\$ 9,106,907	\$ 8,334,708
Servicios de seguridad	-	4,576,746
Otros Gastos Operativos de Mantenimiento	11,403,723	2,888,498
Total Gastos Operativos Mantenimiento	\$ 20,510,630	\$ 15,799,952
Gastos de Administración		
Sueldos y Salarios	\$ 2,625,886	\$ 2,950,108
Gastos Legales	23,119	14,400
Otros Gastos de Administración	9,694,356	4,267,550
Total Gastos de Administración	\$ 12,343,361	\$ 7,232,058
Depreciación	\$ 1,499,077	\$ 623,541
Otros Gastos de Propiedad		
Cuotas	\$ 100,325	\$ 246,115
Mantenimiento	99,573	1,968,559
Total de Otros Gastos de Propiedad	\$ 199,898	\$ 2,214,674
Total Gastos	\$ 34,552,966	\$ 25,870,225

NOTA 13 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A. C. (CINIF) ha emitido las NIF y Mejoras que se mencionan a continuación:

Mejoras a las NIF 2024 y 2025

En diciembre de 2023 y 2024, el CINIF emitió los documentos llamados “Mejoras a las NIF 2025” y “Mejoras a las NIF 2024”, respectivamente, que contienen modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las siguientes:

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1º. de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada en 2024. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores. Realiza precisiones a los requerimientos de revelación de políticas contables importantes para enfatizar que incluyan información específica de la entidad y el cómo ha aplicado los requerimientos de las NIF a sus propias circunstancias.

La Administración estima que la adopción de esta mejora a las NIF no generará efectos importantes.

NIF B-3 Estado de resultado integral, NIF B-16 Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos y NIF C-3 Cuentas por cobrar- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1º. de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada en 2024. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1.

Esta mejora modifica los requerimientos de estas NIF respecto a la presentación de los descuentos, las bonificaciones y las devoluciones en un rubro por separado dentro del estado de resultado integral, para eliminar cualquier inconsistencia con lo previsto por la NIF D-1 Ingresos por contratos con clientes.

La Administración estima que la adopción de esta mejora a las NIF no generará efectos importantes.



Andrew James Devlyn
Representante Legal



ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, 28 DE JUNIO DE 2025

IMPACT OF SARGASSUM

Environmental Impact:

- Severely affects marine ecosystems: corals, seagrass, and coastal fauna
- When it decomposes on the beach, it releases toxic gases such as hydrogen sulfide
- Turtles are unable to nest

Economic Impact:

- Impacts tourism: dirty beaches, unpleasant odors, trip cancellations
- Decreases property values in affected areas
- Reduces consumption in local businesses as people are not coming to the destination

CURRENT SUPPORT

- Currently, the Colonists' Association is actively supporting the collection of sargassum removed from beachfront properties. This sargassum is transferred to the OCEAN BIOSPHERE container, which is responsible for its final disposal.
- An average of 3 containers of sargassum are filled weekly. Since the season began, 24 containers of 30 cubic meters each have been loaded.
- In addition, the Colonos truck has entered the areas closest to the beach to assist with the removal of sargassum.

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.



(984) 256 4145



arturocr@colonos.org



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, 28 DE JUNIO DE 2025

PHASE 1: BEACH CLEANUP

(Immediate Action Plan)

In order to urgently address the situation of sargassum accumulation on the beach and other areas of our coastline, a team dedicated to the extraction, collection, transportation, and management of the sargassum that reaches our shores will be formed. This team will remain active until the sargassum arrival season concludes.

The investment for this action plan, which includes eight-hour work days, six days a week, for the four months that this natural phenomenon is expected to continue, will be \$350,000.00 pesos.

This expense will be covered by Colonos WITHOUT an increase in fees, with funds recovered through the collection efforts carried out in recent months, which has made it possible to have available resources without affecting the current operating budget.

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.



(984) 256 4145



arturocr@colonos.org



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, 28 DE JUNIO DE 2025

PHASE 2: Start now, to be prepared by the end of this year and throughout 2026

- Seafloor analysis \$20,000 pesos.
- Purchase of a 1,000-meter sargassum barrier
- Supplier company: DESMI
- Acquisition of a machine for collecting sargassum from the sea
- Progressive implementation of the containment and collection system.
- The financial proposal presented here does not include after-sales service policies or a preventive or corrective maintenance program.



Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.



(984) 256 4145



arturocr@colonos.org



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, 28 DE JUNIO DE 2025

RESUMEN DE PRECIOS		DESMI Make life flow			
ITEM	DESCRIPCION	QTY	UNIT	PRECIO	TOTAL USD
A	P/N: 800105002 Sección de Barreras DESMI MESH BOOM HEAVY DUTY de 15 metros, provistas con conectores ASTM y puntos de anclaje dobles en cada extremo de la barrera	67	SECC	\$2,990.00	\$200,330.00
B	Boyas inflables para anclaje B50	136	PC	\$80.00	\$10,880.00
C	Kit de partes de repuesto	2	KIT	\$2,420.00	\$4,840.00
D	Caja de herramientas	1	KIT	\$2,120.00	\$2,120.00
E	TriTurtle	1	PC	\$84,500.00	\$84,500.00
PACKING 16 x CAJAS DE MADERA PARA TRANSPORTE MARITIMO USD					\$10,880.00
TOTAL EX WORKS USD					\$313,550.00
FLETES MARITIMO 2 x 40HC Y 1 X 20 A PUERTO PROGRESO - MEXICO USD Y					\$20,444.00
TOTAL CFR PUERTO PROGRESO, MEXICO USD					\$333,994.00

*A seafloor analysis must be added at the cost of \$20,000 pesos.

- ESTIMATED COST PER KEY = \$42.00 USD

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.



(984) 256 4145



arturocr@colonos.org



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733



ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, 28 DE JUNIO DE 2025

ANNEX

DAKATSO - ANOTHER QUOTE

A similar quote was submitted with Dakatso, which was double the price of the selected option (same product).

Estimated budget:

- \$777,500 USD for a sargassum barrier. This budget does not include delivery, additional materials, or machinery for collection from the sea.
- Seafloor survey: \$68,406 pesos (mandatory additional cost)

This option includes:

- Barrier design and installation
- Prior technical analysis through a seafloor survey
- Solution designed to contain sargassum from the sea

Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto aventuras, A.C.



(984) 256 4145



arturocr@colonos.org



www.colonos.org

Carr. Chetumal-Playa del Carmen, Km.269.5, Centro Comercial Marina, Edif. F, Local 14
Puerto Aventuras, Solidaridad, Q. Roo, México, C.P. 77733