

CONVENIO DE COMPENSACION DE DEUDAS QUE CELEBRAN EL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA FINANZAS, REPRESENTADA POR EL C. SECRETARIO ING. RAFAEL LARA Y LARA Y DE LA OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO DEL ESTADO, REPRESENTADA POR LA C. PROFRA. MARIA CRISTINA SANGRI AGUILAR EN SU CARACTER DE OFICIAL MAYOR Y POR LA OTRA, "HOTELERA INTERCARIBE, S.A. DE C.V. Y "TURQUESA ORGANIZACION, S.A. DE C.V. A QUIENES SE LES DENOMINARA "EL GOBIERNO" Y "LAS EMPRESAS", RESPECTIVAMENTE, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS:

#### A N T E C E D E N T E S :

I.- EL ESTADO DE QUINTANA ROO, ES UNA ENTIDAD DE CARACTER PUBLICO, CON PERSONALIDAD JURIDICA Y LIBRE DISPOSICION DE SU PATRIMONIO CONFORME A LAS LEYES, CON SEDE EN LA CAPITAL DEL ESTADO, CON EL DEBER DE IMPULSAR EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA COMUNIDAD, EN ATENCION A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 1° Y 10° DE LA CONSTITUCION POLITICA, 429 Y 431 DEL CODIGO CIVIL, AMBOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

II.- EN TERMINOS DE LOS ARTICULOS 78, 90, 91 Y 92 DE LA CONSTITUCION POLITICA, 431 DEL CODIGO CIVIL Y 20., 10 Y 15 DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA, ORDENAMIENTOS TODOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL ESTADO ESTA DEBIDAMENTE REPRESENTADO Y AUTORIZADO PARA CELEBRAR EL PRESENTE ACTO JURIDICO POR CONDUCTO DEL SECRETARIO DE FINANZAS Y EL OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO.

LOS TITULARES DE LAS CITADAS DEPENDENCIAS QUE REPRESENTAN A "EL GOBIERNO" C. ING. RAFAEL LARA Y LARA Y C. PROFRA. MARIA CRISTINA SANGRI AGUILAR, TIENEN ADEMAS, LAS FACULTADES, QUE LES CONFIEREN EL ARTICULO 28 FRACCIONES II, III, XI Y XIII Y 38 FRACCIONES VII Y XII DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

III.- "HOTELERA INTERCARIBE" S.A. DE C.V., SOCIEDAD MEXICANA, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES, CON DOMICILIO SOCIAL EN LA CIUDAD DE CANCUN, REPRESENTADA POR EL C. GASTON ALEGRE LOPEZ, EN SU CARACTER DE ADMINISTRADOR UNICO DE LA SOCIEDAD, LA CUAL ES FIDEICOMISARIA EN EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO RESPECTO DEL LOTE 31, ZONA HOTELERA, DONDE SE UBICA EL HOTEL

DENOMINADO "CASA TURQUESA", PRESTA SERVICIOS DE HOSPEDAJE Y ALIMENTACION.

IV.- "TURQUESA ORGANIZACION", S.A. DE C.V. ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES MEXICANAS, CON DOMICILIO SOCIAL EN LA CIUDAD DE CANCUN Y ESTA DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR UNICO, EL SEÑOR GASTON ALEGRE LOPEZ, DENTRO DE CUYO OBJETO SOCIAL ESTA LA PUBLICIDAD Y QUE CON TAL MOTIVO ADMINISTRA LAS ESTACIONES DE RADIO CONOCIDA COMO "RADIO TURQUESA" Y "RADIO SENSACION".

V.- "LAS EMPRESAS" DECLARAN ESTAN DEBIDAMENTE REPRESENTADAS POR EL C. LIC. GASTON ALEGRE LOPEZ, COMO LO ACREDITA FEHACIENTEMENTE CON LOS DOCUMENTOS DE EXISTENCIA DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES Y PODERES RELATIVOS QUE ADHIERE AL PRESENTE INSTRUMENTO.

VI.- EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 1991, EL GOBIERNO DEL ESTADO OTORGO AL SEÑOR GASTON ALEGRE LOPEZ, ORDEN DE OCUPACION DE UN TERRENO DEL FUNDO LEGAL DEL POBLADO DE TULUM, QUIEN, CON EL APOYO DE "LAS EMPRESAS" HAN FORMULADO DIVERSOS PROYECTOS DE DESARROLLO ECOTURISTICO, POR LO QUE HAN VENIDO POSEYENDO DE BUENA FE, EN PRIMER TERMINO, UNA SUPERFICIE DE TERRENO FRENTE A LA PLAYA Y MANGLE DE 210,000 METROS CUADRADOS Y QUE SE HA AMPLIADO A 480,000 METROS CUADRADOS QUE INCLUYE ZONA DE PANTANOS, MANGLE Y TERRENOS DE MONTE BAJO, EXTENSION EN LA QUE SE PRETENDE REALIZAR DIVERSOS DESARROLLOS DE CARACTER ECOTURISTICO POR LO QUE "EL GOBIERNO", PARA REGULARIZAR LA POSESION Y TRANSFERIR LA PROPIEDAD, DIO EN VENTA EL PREDIO EN CUESTION CON CLAVE CATASTRAL 4030100154 CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

AL NORTE: 800.00 METROS CON FUNDO LEGAL +30.00 METROS +28.00 METROS CON PROPIEDADES PARTICULARES.

AL SUR: 816.00 METROS CON EJIDO TULUM +287.65 METROS +35.00 METROS +45.50 METROS CON PROPIEDADES PARTICULARES.

AL ESTE: 58.15 METROS +277.00 METROS CON ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE DEL MAR CARIBE +332.02 METROS +55.00 METROS +345.00 METROS CON PROPIEDADES PARTICULARES.

AL OESTE: 235.00 METROS CON FUNDO LEGAL.

SE CIERRA EL POLIGONO.

DENTRO DE ESTE POLIGONO QUEDARA UNA SECCION DE LA VIA TULUM-BOCA PAILA QUE COMPRENDERA ASIMISMO EL DERECHO DE VIA QUE NO SERA MATERIA DEL PRESENTE CONVENIO.

VII.- AL CITADO PREDIO SE LE OTORGO UN VALOR DE N\$585,525.00 (QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NUEVOS PESOS, M.N.,) EN VIRTUD DE LAS CARACTERISTICAS DEL TERRENO, HABIENDO ABONADO EL SEÑOR GASTON ALEGRE LOPEZ A CUENTA DE ESTE PREDIO, LA CANTIDAD DE N\$73,118.55 (SON SETENTA Y TRES MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS. 55/100 M.N.) SEGUN RECIBOS OFICIALES DE DIVERSAS FECHAS QUE SE ADHIEREN AL PRESENTE CONVENIO, QUEDANDO UNA DEUDA LIQUIDA Y EXIGIBLE DE N\$512,406.45 (SON QUINIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS SEIS NUEVOS PESOS 45/100 M.N.) A CARGO DEL SEÑOR GASTON ALEGRE LOPEZ Y A FAVOR DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

VIII.- EN VIRTUD DE LAS RELACIONES DEL SEÑOR GASTON ALEGRE CON "LAS EMPRESAS" ESTAS SE SUSTITUYEN EN LA CITADA DEUDA, HACIENDOLA SUYA, CONSINTIENDO EXPRESAMENTE "EL GOBIERNO" LA CESION DE LA DEUDA QUE HACE EL DEUDOR PRIMITIVO A "LAS EMPRESAS".

IX.- "LAS EMPRESAS" HAN MANIFESTADO SU VOLUNTAD DE QUE AL PERFECCIONARSE EL PRESENTE CONVENIO, SE EXPIDA EL TITULO DE PROPIEDAD DEL PREDIO QUE SE ADQUIERE, PENDIENTE DE EMITIR, A FAVOR DEL C. LIC. GASTON ALEGRE LOPEZ, POR CONVENIR ASI A SUS INTERESES.

X.- EN EL MARCO DE LAS DIVERSAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS Y LA EJECUCION DE PROGRAMAS DE GOBIERNO DE CARACTER SOCIAL, CIVICO Y CULTURAL, EL EJECUTIVO DEL ESTADO, HA REQUERIDO DE "LAS EMPRESAS" DE LA PRESTACION DE DIVERSOS SERVICIOS QUE ESTAS PROPORCIONAN LO QUE HA ORIGINADO OBLIGACIONES EN DINERO A CARGO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y A FAVOR DE ESTAS, POR UN MONTO TOTAL DE N\$512,406.00 M.N.) SEGUN FACTURAS 0092A Y 0093A DE "HOTELERA INTERCARIBE" S.A. DE C.V. DE FECHAS 14 Y 14 DE JULIO DE 1994, RESPECTIVAMENTE, Y 00647A DE "TURQUESA ORGANIZACION", S.A. DE C.V. POR, N\$118,206.00 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS SEIS NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) N\$202,200.00 (DOSCIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) Y N\$192,000.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), RESPECTIVAMENTE.

AMBAS PARTES, DE COMUN ACUERDO, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LO PREVISTO EN LOS ARTICULOS 2400, 2426, 2427, 2428 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE

QUINTANA ROO, CELEBRAN EL PRESENTE CONVENIO AL  
TENOR DE LAS SIGUIENTES

C L A U S U L A S :

PRIMERA.- "LAS EMPRESAS" ACEPTAN DEBER A "EL GOBIERNO" POR EL CONCEPTO Y MONTO REFERIDO EN EL ANTECEDENTE VII DE ESTE INSTRUMENTO, LA CANTIDAD DE N\$512,406.45 (SON QUINIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS SEIS NUEVOS 45/100 M.N.).

SEGUNDA.- "EL GOBIERNO" ACEPTA DEBER A "LAS EMPRESAS", POR LOS CONCEPTOS Y MONTOS A QUE SE REFIERE EL ANTECEDENTE X DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LA CANTIDAD DE N\$512,406.00 (SON QUINIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS SEIS NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)

TERCERA.- EN VIRTUD DE LAS ANTERIORES CLAUSULAS, AMBAS PARTES MANIFIESTAN EXPRESAMENTE QUEDAR DEBIDAMENTE COMPENSADAS SUS RESPECTIVAS DEUDAS CON LA FIRMA DEL PRESENTE CONVENIO, POR LO QUE NO SUBSISTE DEUDA ALGUNA A CARGO Y A FAVOR DE CUALQUIERA DE ESTAS, COMPROMETIENDOSE A NO RECLAMARSE PAGO ALGUNO POR OTRAS PRESTACIONES RELACIONADOS CON LAS MISMAS OPERACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE CONVENIO, DEJANDO INSUBSISTENTE CUALQUIER OTRO NEGOCIO JURIDICO QUE HAYAN CELEBRADO LAS PARTES POR LOS MISMOS ASUNTOS A QUE SE REFIERE EL PRESENTE INSTRUMENTO.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO Y ESTANDO LAS PARTES CONFORMES CON SU TENOR Y ENTERADOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN POR TRIPLICADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.

POR "EL GOBIERNO"

EL SECRETARIO DE FINANZAS

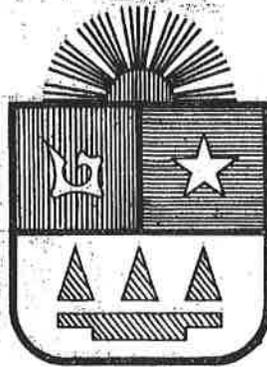
EL OFICIAL MAYOR DE  
GOBIERNO

ING. RAFAEL LARA Y LARA

PROFRA. MARIA CRISTINA  
SANGRI AGUILAR.

POR "HOTELERA INTERCARIBE", S.A. DE C.V. Y  
"TURQUESA ORGANIZACION", S.A. DE C.V.

SR. LIC. GASTON ALEGRE LOPEZ



EL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECEN LOS ARTICULOS 90 FRACCIONES XIV Y XVII DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO Y LOS CORRESPONDIENTES DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO EN VIGOR EXPIDE EL PRESENTE

## TITULO DE PROPIEDAD

A FAVOR DEL C. GASTON ALEGRE LOPEZ  
 SOBRE UN LOTE DE TERRENO DEL FONDO LEGAL DE ZULUH  
 CON LA SIGUIENTE DESCRIPCION:  
 SUPERFICIE 500.000.00 M<sup>2</sup> ACCORPUS CLAVE CATASTRAL 0030100154-A

### MEDIDAS Y COLINDANCIAS

NORTE 1,020.00 METROS CON FONDO LEGAL  
 SUR 800.00 METROS CON TERRENOS DE GASTON ALEGRE LOPEZ  
 ESTE 235.00+190.00+350.00 METROS CON TERRENOS DE GASTON ALEGRE LOPEZ, PROPIEDADES PARTICULARES Y TERRENOS DE LA VOROO.  
 OESTE 710.00 METROS CON EJIDO ZULUH

DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, EL 20 DE FEBRERO DE 19 96

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

MARIO ERNESTO VILLANUEVA MADRID

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

ROBERTO NEMESIO ESCUTIANO SUITS

EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO QUEDO REGISTRADO HOY A LAS 14:00 HORAS BAJO EL NUMERO 403 COMO PARTIDA PRIMERA A FOJAS 803 DEL TOMO 2417 SECCION PRIMERA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

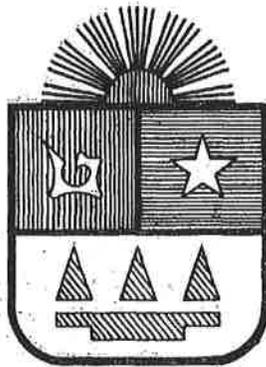
CHETUMAL, Q. ROO. A 29 DE FEBRERO DE 19 96  
 EL DIRECTOR DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.



Sección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Poder Ejecutivo del Estado de Q. Roo.

TITULO No. 0052/96

LICDA. MARIA MARIA LOPEZ MARIN.



EL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECEN LOS ARTICULOS 90 FRACCIONES XIV Y XVII DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO Y LOS CORRESPONDIENTES DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO EN VIGOR, EXPIDE EL PRESENTE

## TITULO DE PROPIEDAD

A FAVOR DEL C. GASTON ALEGRE LOPEZ  
 SOBRE UN LOTE DE TERRENO DEL FONDO LEGAL DE TULUM  
 CON LA SIGUIENTE DESCRIPCION:  
 SUPERFICIE 500.00 M. CU. 02 - ADCORPUS - CLAVE CATASTRAL 8030100154-A

### MEDIDAS Y COLINDANCIAS

NORTE 1,020.00 METROS CON FONDO LEGAL  
 SUR 800.00 METROS CON TERRENOS DE GASTON ALEGRE LOPEZ  
 ESTE 235.00+150.00+350.00 METROS CON TERRENOS DE GASTON ALEGRE LOPEZ, PROPIEDADES PARTICULARES Y TERRENOS DE LA UORON  
 OESTE 710.00 METROS CON LOTE TULUM

DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, EL 28 DE FEBRERO DE 19 96

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

MARIO ERNESTO VILLANUEVA MADRID

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

ANTONIO NEMESIO ESCOBAR GOMEZ

EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO QUEDO REGISTRADO HOY A LAS 14:00 HORAS BAJO EL NUMERO 403 COMO PARTIDA PRIMERA, A FOJAS 803 DEL TOMO 241 SECCION PRIMERA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

CHETUMAL, Q. ROO. A 29 DE FEBRERO DE 19 96  
 EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.



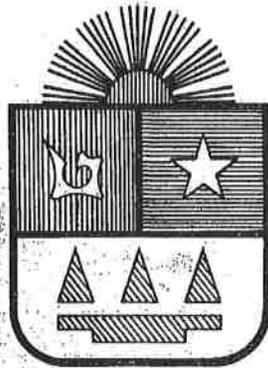
Sección del Registro  
 de la Propiedad  
 y del Comercio

Poder Ejecutivo  
 Estado Q. Roo.

TITULO No. 0052/96

LICDA. MARIA LUCERO MARIN.

Recibo original  
14 Sept. 94  
d.f.r.



EL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 90 FRACCIONES XIV Y XVII DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO Y LOS CORRESPONDIENTES DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO EN VIGOR EXPIDE EL PRESENTE

# TITULO DE PROPIEDAD

A FAVOR DEL C. GABRIEL ALBERTO LOPEZ  
SOBRE UN LOTE DE TERRENO DEL FUNDO LEGAL DE TULUM  
CON LA SIGUIENTE DESCRIPCION:  
SUPERFICIE 400.000.00 M<sup>2</sup> APROX. CLAVE CATASTRAL 4000100154

## MEDIDAS Y COLINDANCIAS

NORTE 1.150.00 m. x 20.00 METROS CON PROPIEDAD PARTICULAR, FUNDO LEGAL Y PROPIEDAD PARTICULAR  
SUR 207.00 m. x 40.00 METROS CON PROPIEDADES PARTICULARES  
ESTE 330.00 m. x 10.00 x 12.277.00 METROS CON PROP. PART. Y R.F.R.T. DEL SAN CARLOS  
OESTE 800.00 METROS CON LIMITE FUNDO LEGAL

DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL,  
27 DE JULIO DE 1994



SECRETARIA GRAL. DE GOBIERNO  
CIUDAD CHETUMAL, QUINTANA ROO, MEX.

Despacho del Ejecutivo

Ciudad Chetumal,  
Quintana Roo, Mex.

MARIO ERNESTO VILLANUEVA MADRID  
GOBIERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



RAUL OMAR SANTANA BASTARRACHEA

EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO QUEDO REGISTRADO HOY A LAS 14:40  
HORAS BAJO EL NUMERO 34 COMO PARTIDA PRIMERA, A FOJAS 103  
DEL TOMO CLXV SECCION PRIMERA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

CD CHETUMAL, Q. ROO, A 14 DE SEPT. DE 1994  
EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

Dirección del Registro  
Público de la Propiedad  
y del Comercio,

Poder Ejecutivo  
Estado de Q. Roo

TITULO NO. 0225

LICDA. ROSA MARIA LORIA MARIN