



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "SUPPRALIA DE INNOVACIÓN S.A. DE C.V." REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS CC. CESAR EDMUNDO MONCAYO ALDANA Y RAFAEL TRINIDAD QUINTANA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA PROMITENTE VENDEDORA" Y DE LA OTRA PARTE LA C. [REDACTED] A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "LA PROMITENTE COMPRADORA"; AMBAS PARTES ACUERDAN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, EN LOS TERMINOS SIGUIENTES: \_\_\_\_\_

En la Ciudad de Querétaro, Querétaro de los Estados Unidos Mexicanos, a diecinueve de abril de dos mil veintidós, comparecen ante este instrumento legal los CC. CESAR EDMUNDO MONCAYO ALDANA, Representante Legal y RAFAEL TRINIDAD QUINTANA, Director de Proyecto, de la empresa denominada "SUPPRALIA DE INNOVACIÓN S.A. DE C.V." a quién se le denominara "La Promitente Vendedora" y por la otra parte LA C. [REDACTED] por su propio y personal derecho, a quien en adelante se le denominara como "La Promitente Compradora", con el fin de celebrar una promesa de Compra-Venta, en los términos y bajo las condiciones que a continuación se establecen en el presente instrumento: \_\_\_\_\_

I.- Que es una sociedad mercantil debidamente constituida bajo las leyes mexicanas, según consta en el acta constitutiva número ochenta y cinco mil trescientos cuarenta, de fecha dieciocho de febrero del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Gilberto Adame López, Notario Público Número 233 (doscientos treinta y tres) del estado de Ciudad de México, y conforme a su objeto social puede adquirir, transferir y vender bajo cualquier título legal, toda clase de inmuebles, otorgar y recibir cualquier tipo de prestamos o créditos, emitir y girar títulos de crédito. (Anexo 1) \_\_\_\_\_

II. Los CC. CESAR EDMUNDO MONCAYO ALDANA Y RAFAEL TRINIDAD QUINTANA, quienes manifiestan ser Representante Legal y Director de Proyecto, respectivamente, de la sociedad denominada "SUPPRALIA DE INNOVACIÓN S.A. DE C.V.", sociedad que se hace constar en el acta constitutiva mencionada; quienes se identifican con cédula profesional número 857423 como Licenciado en Derecho y cédula número 6699825 como Licenciado en Arquitectura, respectivamente. (Anexo 2) \_\_\_\_\_

III. "SUPPRALIA DE INNOVACIÓN S.A. DE C.V." es una empresa mexicana que en este acto apoya y fomenta la cooperación de particulares, en la que personas físicas puedan ser socios comerciales, inclusiva y no limitativa, que propone alianzas y estrategias de crecimiento a mediano plazo. Cuenta además con seguros personales que cubren el cumplimiento de dicho contrato. (Anexo 2) \_\_\_\_\_

*Carejao*

*28*

*5*

IV.- LA C. [REDACTED] quien manifestó ser de nacionalidad española, de cuarenta y nueve años de edad, por haber nacido el catorce de enero de mil [REDACTED]



Los comparecientes manifiestan ser de nacionalidad mexicanos y española, respectivamente, con obligaciones y derechos en las mismas nacionalidades y origen, con plena capacidad legal para obligarse y contratar y que vienen por medio de este público instrumento a formalizar una contrato de promesa de Compra-Venta, de acuerdo a las siguientes: \_\_\_\_\_

*Cotejau*

### CLÁUSULAS

PRIMERA.- "La Promitente Vendedora", por medio de su Representante Legal, manifiesta ser propietario en pleno dominio y posesión del lote marcado con el número L-009 del desarrollo denominado "Maya Paraiso", ubicado en el poblado de San José Eknakan, municipio de Hunucmá, Estado de Yucatán, con un frente de quince punto cuarenta y cuatro metros, con un fondo de treinta y cuatro punto cuarenta y ocho metros y una superficie de quinientos treinta y uno punto cuarenta metros cuadrados, en donde se desarrollará el complejo turístico en calidad de Condo Hotel, denominado "Paraiso Maya", el cual consta de catorce departamentos y seis accesorias comerciales, Roof Garden, Sky Bar, alberca privada, y áreas comunes varias, y que forman parte del predio siguiente: "Tablaje catastral cinco mil setecientos noventa y uno, lote tres, de la manzana dos de la zona, del poblado San José Eknakan, municipio de Hunucmá, Estado de Yucatán; con una superficie de cien mil metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: al noreste, con calle sin número; al sureste, con solar cuatro; al suroeste, con calle sin número y al noroeste con solar dos". Que mediante el acta número ciento noventa y dos de fecha cuatro de junio del año dos mil veinte pasada ante la fe de Jorge Carlos Escalante Arceo, Notario Público número 9 (nueve) del estado de Yucatán, con Folio Electrónico del Predio: 1141930 -----

*ld*

SEGUNDA.- "La Promitente Vendedora", manifiesta que en virtud de la solicitud que le fue realizada por "La Promitente Compradora", de adquirir en co-propiedad el departamento señalado con el número 101 de la torre A del presente complejo turístico,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Condo-Hotel "Paraíso Maya", en calidad de co-propietaria número dos de copropietarios, que se desarrollará sobre el complejo denominado "Paraíso Maya". Promitente Vendedora" formalmente promete vender a "La Promitente Compradora" y esta promete adquirir de aquél, libre de todo gravamen y de una manera total, libre e irrevocable en co-propiedad el departamento señalado con el número 101 de la torre del presente complejo turístico, Condo-Hotel, "Paraíso Maya" el cuál mide sesenta punto cinco metros cuadrados. (Anexo 4)



TERCERA.- Las partes "Promitente Vendedora y Promitente Compradora", acuerdan que el precio de la presente operación es por un total de [REDACTED] ([REDACTED]) misma que será pagada SIN INTERESES y SIN PLANES DE PAGOS O APORTACIONES FORZOSAS, ya que no se penalizará por falta de pagos; sin embargo, se acuerda por ambas partes que se estipulen treinta y nueve pagos de [REDACTED], para sumar el total establecido en la obligación, misma que debe quedar resuelta a más tardar cuarenta meses después de haber firmado este documento y que "La Promitente Compradora" se obliga a cubrir en el término establecido. -----

CUARTA.- "La Promitente Compradora", manifiesta que en este acto, se entregará a la "La Promitente Vendedora" la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] como pago por concepto de enganche y/o anticipo y primer aportación, para poder adquirir la copropiedad del departamento arriba señalado, mismo que es reconocido a su favor sobre la cantidad total del precio real pactado aquí por las partes para adquirir la copropiedad de dicho inmueble. Se precisa que dicha cantidad corresponde a trámites legales y administrativos, asimismo, sobre el remanente si es que existiera, un día hábil siguiente a la fecha de recepción de los recursos, el monto se pondrá a inversión a plazo fijo por los próximos cuarenta meses, en los fondos especiales para dicho fin, por ende esté no será devuelto en caso de rescisión o cancelación del presente, salvo al llegar el plazo, sin responsabilidad para "La Promitente Vendedora" por lo que los rendimientos generados se considerarán parte del monto capital, así mismo queda a salvo su derecho de "La Promitente Compradora" para traspasar o ceder los derechos y obligaciones del presente, a un tercero\* previa notificación por escrito a "La Promitente Vendedora". -----

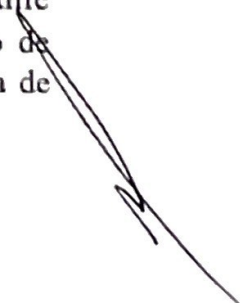
\*Supralia de Innovación S.A. de C.V. no realiza la búsqueda de prospectos para ventas de traspaso, adicional, podrá generar costo de legales y administrativos, equivalente al 5% (cinco por ciento) del valor del inmueble, salvo que sea un acuerdo entre particulares de "La Promitente Compradora".-----

Se proporciona el número de referencia 004METM1G00082674681 número de convenio BBVA BANCOMER 628522, BANAMEX 0870 / 0567584, en la cuenta de Metlife México S.A., o bien el número de referencia 004METM1G00083083130 número de convenio BBVA BANCOMER 628522, BANAMEX 0870 / 0567584, en la cuenta de

*Cotejado*

*20*

*[Handwritten signature]*





Metlife México S.A. También ponemos a su disposición una cuenta en moneda norteamericana (dólares americanos), el número de referencia 004METD3G00083247653 número de convenio BBVA BANCOMER 628522, BANAMEX 0870 / 0567584, en la cuenta de Metlife México S.A. o bien, puede ser entregado en efectivo, en nuestra sucursal física ubicada en Avenida Licenciado Manuel Gómez Morín número tres mil novecientos sesenta, piso dos, oficinas a y b, colonia centro sur, código postal siete seis cero nueve cero, Santiago de Querétaro, Querétaro y por último realizar giros postales de dinero en efectivo a través de la empresa Western Unión, a nombre personal del Representante Legal, el Licenciado César Edmundo Moncayo Aldana. En estos "La Promitente Compradora" podrá depositar la cantidad anteriormente acordada en concepto de anticipo, así como los pagos acordados. -----

*Cotejado*

QUINTA.- Se estipula como fecha de entrega del bien anteriormente mencionado, siempre y cuando "La Promitente Vendedora" no tenga impedimentos por caso fortuito o fuerza mayor, de máximo sesenta meses, a partir de la presente fecha, esto en virtud de que actualmente el desarrollo inmobiliario denominado "Paraíso Maya" se encuentra en plan de crecimiento y desarrollo y para poder ser entregado con todas y cada una de las amenidades que le fueron ofrecidas a "La Promitente Compradora"; sin embargo a partir del mes cuarenta y siete a la firma del presente, podrá acudir "La Promitente Compradora" a la apertura de obra "puesta de la primera piedra". -----

SEXTA.- Los contratantes de común acuerdo pactamos: que cualquiera de nosotros podremos comparecer ante Notario o Fedatario Público de su elección, a efecto de solicitar la protocolización del presente contrato, una vez saldado el bien inmueble prometido en adquirir, para los efectos legales que correspondan; siendo responsabilidad notaria del contratante que así lo desee dicha formalización. -----

*ld*

SEPTIMA. - Para el caso de fallecimiento de alguna de las partes de común acuerdo y por nuestra propia voluntad establecemos que esta promesa de venta será debidamente cumplimentada por nuestros representantes legales que para tal efecto sean nombrados por un Juez en razón de la materia, para lo cual "La Promitente Vendedora" cuentan con seguros de vida número de pólizas 8267468 y 8308313 (Anexo 2), seguro inter socios, que emite la empresa MetLife México S.A., así como "La Promitente Compradora" señala en este ocurso al C. SI [REDACTED] como beneficiario de derechos y obligaciones al 100% (cien por ciento), [REDACTED] nacionalidad española y con el mismo domicilio de la Promitente Compradora. -----

OCTAVA.- Si "La Promitente Compradora" incumpliera con alguna de las cláusulas anteriormente señaladas, y esto sucediera en los primeros doce meses, deberá pagar a favor de "La Promitente Vendedora" como Pena Convencional y como mínimo un 20% (veinte por ciento) sobre el valor total del inmueble antes señalado, si fuera después de los primeros doce meses, entonces la Pena Convencional señalada sería del 80% (ochenta por ciento) sobre el valor total del inmueble antes señalado, así sea en caso de

*[Handwritten signature]*



manifestar su voluntad de querer continuar con la adquisición de dicho bien **dar** completamente por rescindido el presente contrato; toda vez que esos gastos representan **sentan** legales y administrativos. \_\_\_\_\_



NOVENA.- La copropiedad del inmueble materia del presente contrato se entregara **con** servicio de luz por paneles solares, servicio de agua por conexión a pozo como lo señala el reglamento municipal de obras en el estado anfitrión, así como sistema de drenaje por medio de bio digestor, mismo caso, por instrucción de la norma, con un cajón de estacionamiento, terminados y acabados de semi lujo, sin amueblar; el complejo cuenta con estos mismos servicios en lo general, caseta de vigilancia, alberca de uso común, azoteas de uso común, Sky Bar y áreas comunes varias, asimismo "La Promitente Compradora" reconoce que es dueño únicamente de la co-propiedad que aquí se señala, y "La Promitente Vendedora" conserva la propiedad y posesión de todas las demás áreas, incluyendo las comunes y espacios abiertos. Si por alguna razón o causa de fuerza mayor no se pudiera entregar el bien inmueble, se garantiza por medio de este instrumento la devolución del saldo total más los rendimientos generados a "La Promitente Compradora" por parte de "La Promitente Vendedora". \_\_\_\_\_

DÉCIMA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios por la presente Promesa de Compra-Venta, así como las escrituras definitivas de la misma, son y serán de cuenta única y exclusiva de "La Promitente Compradora". \_\_\_\_\_

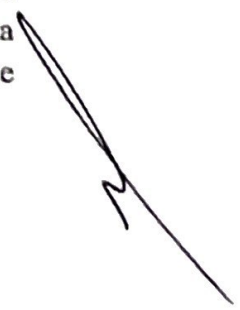
DÉCIMA PRIMERA.- Este instrumento es una promesa de compra venta, toda vez que el desarrollo que alberga el bien materia del mismo se encuentra en proceso de inversión y acrecentamiento, entonces, además de obtener precio de pre venta, también se le esta considerando a la "La Promitente Compradora" como socia de los co-propietarios anteriores o futuros que coadyuven a adquirir en su conjunto el bien, y por ende del desarrollo inmobiliario, representados en los siguientes actos por MARCÉ INVESTMENTS AND BUSINESS GROUP SAPI DE CV, pues es el accionista principal del desarrollo. Recordándole que lo que esta adquiriendo pasará a formar parte de un derecho patrimonial cuando se entregue la obra y se escriture bajo el amparo del fedatario público que así se designe, es decir, podrá vender, ceder, traspasar, heredar, etc... para dar cabal cumplimiento se compromete la misma "La Promitente Compradora" a GUARDAR TOTAL SECRECÍA del desarrollo del mismo, de la IDEA DE NEGOCIO (proceso de registro en trámite de idea ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Intelectual) y de la REALIZACIÓN. El no hacerlo, conllevará a la rescisión inmediata del presente contrato con responsabilidad económica y legal para "La Promitente Compradora". \_\_\_\_\_

*Cotejado*

*de*

DÉCIMA SEGUNDA.- Ambas partes contratantes, ratifican que aceptan todo lo que acata a éste contrato, así como todas las obligaciones y derechos que se deriven del mismo, y se obligan y comprometen a cumplir todo lo pactado bajo su más completa responsabilidad. Así mismo, establecen que para el caso de cualquier controversia que

*MARCE*





podiera surgir en relación al presente contrato, se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes de ésta Ciudad de Querétaro, con renuncia expresa del fuero que pudiera llegar a tener en razón de nacionalidad, domicilio o vecindad, firmando al calce y margen del presente contrato, para constancia de aceptación. \_\_\_\_\_

Y para debida constancia se extiende y se suscribe por duplicado el presente contrato en Querétaro, Querétaro, a los diecinueve días del mes de abril del año dos mil veintidós.-----

*Cotejado*

“La Promitente Compradora”



“La Promitente Vendedora”

Lic. César ~~Edmundo~~ Moncayo Aldana

Arq. Rafael Trinidad Quintana

Representante Legal

Director de Proyecto



CERTIFICACIÓN NOTARIAL.

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA CONSTA DE 17 DIECISIETE FOJAS ÚTILES CON TEXTO POR UN SOLO LADO, MISMA QUE CORRESPONDE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DONDE COMPARECE DE UNA PARTE "SUPPRALIA DE INNOVACIÓN S.A DE C.V." REPRESENTADA EN ESE ACTO POR LOS CC. CESAR EDMUNDO MONCAYO ALDANA Y RAFAEL TRINIDAD QUINTANA COMO "LA PROMINENTE VENDEDORA" Y DE LA OTRA PARTE LA C. MARIA EUGENIA TIPAN PAULA COMO "LA PROMINENTE COMPRADORA", DE FECHA 19 DIECINUEVE DE ABRIL 2022 DOS MIL VEINTIDÓS, DE LA CUAL TUVE EN ORIGINAL A LA VISTA . LO ANTERIOR QUEDO ASENTADO BAJO EL NUMERO 737/2022 SETECIENTOS TREINTA Y SIETE DIAGONAL DOS MIL VEINTIDÓS, EN EL REGISTRO DE COTEJOS DE ESTA NOTARÍA, AGREGÁNDOSE COPIA AL APÉNDICE DEL MISMO. EL PRESENTE DOCUMENTO NO SURTE EFECTOS DE RATIFICACIÓN, SE EXTIENDE A SOLICITUD DE CESAR EDMUNDO MONCAYO ALDANA A LOS 26 VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDÓS. DOY FE.-----

-----CERTIFICACION-----

-----CLLV

HÉCTOR CÉSAR JIMÉNEZ ARREOLA  
NOTARIO TITULAR A LA NOTARÍA 2  
DE CADEREYTA DE MONTES QUERÉTARO  
R.F.C: JIAH-601231-N41

