

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRAS CONFIRMATORIAS Y FINANCIAMIENTO

PROYECTO MAREA SAN FELIPE — LOTE 57, ZONA TURÍSTICA NORTE

SAN FELIPE, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO

Versión: 3.0 — Mayo 2026

Idiomas: Español (vinculante legalmente) — inglés disponible como traducción de cortesía no vinculante

PARTES

"PROMITENTE VENDEDOR" (en adelante el "PROPIETARIO"):

JOSÉ IGNACIO VILLEGAS MEDINA, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, con domicilio en [DOMICILIO COMPLETO POR LLENAR], identificado con pasaporte mexicano número [POR LLENAR], en su carácter de propietario único del predio matriz objeto del presente contrato.

"PROMITENTE COMPRADOR" (en adelante el "COMPRADOR"):

[**NOMBRE COMPLETO DEL COMPRADOR**], mayor de edad, de nacionalidad [POR LLENAR], con domicilio en [DOMICILIO COMPLETO], identificado con [pasaporte/INE/driver license] número [POR LLENAR].

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal para celebrar el presente contrato.

DECLARACIONES

I. Declara el PROPIETARIO, bajo protesta de decir verdad:

a) Que es propietario legítimo y exclusivo del predio matriz identificado como **Lote 57, Zona Turística Norte de San Felipe, Baja California**, con coordenadas 31.154°N 114.903°O, Folio Real RPPC 198634, con superficie total de 306,954 m² y 126 metros de frontage al Mar de Cortés.

b) Que el predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Felipe, Baja California, bajo Folio Real **198634**, libre de gravámenes, embargos, hipotecas y limitaciones de dominio desde 2025.

c) Que actualmente se encuentra en proceso de gestión ante las autoridades competentes los permisos de desarrollo urbano, fraccionamiento y urbanización correspondientes al proyecto inmobiliario denominado "**MAREA San Felipe**".

d) Que la obtención de dichos permisos es responsabilidad exclusiva del PROPIETARIO, comprometiéndose a realizar todas las gestiones necesarias ante las autoridades competentes.

e) Que el proyecto se encuentra en fase de desarrollo y preventa, por lo que las características finales podrán sufrir ajustes técnicos, administrativos o regulatorios derivados del proceso de autorización.

II. Declara el COMPRADOR, bajo protesta de decir verdad:

a) Que conoce y acepta el estado actual del proyecto, sus etapas de desarrollo, los riesgos asociados a la preventa, y las características provisionales del lote.

b) Que ha recibido información completa, clara y veraz respecto al proyecto, sus precios, plazos, esquema de pagos, y consecuencias legales del incumplimiento.

c) Que ha contado con tiempo razonable para revisar el presente contrato y sus anexos, y para consultar con asesoría legal independiente si así lo consideró necesario.

d) Que los recursos con los que realiza los pagos previstos en el presente contrato provienen de fuentes lícitas, manifestación que se complementa con el formato KYC (Know Your Customer) que firma por separado.

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO

El PROPIETARIO se obliga a vender y el COMPRADOR a adquirir, mediante el presente contrato de promesa, el lote identificado como **Lote [NÚMERO], Manzana [NÚMERO]**, con superficie proyectada de **[X] m²**, tipo **[Standard / Premium]**, ubicado dentro del desarrollo MAREA San Felipe sobre el predio matriz descrito en las declaraciones.

SEGUNDA. DIMENSIONES Y UBICACIÓN PROVISIONALES

Las dimensiones y ubicación del lote son **aproximadas y provisionales**. El lote definitivo podrá sufrir ajustes de hasta un **5%** en superficie y ubicación dentro del mismo sector, manteniendo características similares de valorización. Cualquier ajuste será razonable y no modificará sustancialmente la esencia de la prestación.

TERCERA. PRECIO TOTAL Y FORMA DE PAGO

3.1 Precio Total

El precio total de venta del lote objeto del presente contrato es la cantidad de:

[\$[MONTO] USD ([MONTO EN LETRAS] DÓLARES AMERICANOS 00/100)

3.2 Esquema de Pagos

Concepto	Monto USD	Plazo	%
Hold Fee (acreditable)	\$199	A la firma del L1	0.6%
Enganche (Arras Confirmatorias)	[\$3,720 STD / 4,720 PREM]	A la firma del presente L2	10–11%
Mensualidades Fase 1 (meses 1–60)	[\$292.50 STD / 375 PREM] c/u	Mensual y consecutivo	50%
Mensualidades Fase 2 (meses 61–120)	5% flat anual sobre saldo	Mensual	40%
TOTAL	[\$35,000 STD / 45,000 PREM]		100%

3.3 Fechas de Pago

- El primer pago mensual vencerá el día [___] del mes siguiente a la firma del presente contrato.
- Los pagos subsecuentes vencerán el mismo día de cada mes consecutivo.

3.4 Métodos de Pago Autorizados

Únicamente se aceptan pagos electrónicos en USD mediante:

- Transferencia bancaria internacional (wire transfer)
- PayPal (procesador primario)
- Stripe (procesador respaldo)
- ACH para cuentas USA

No se aceptan pagos en efectivo, criptomonedas, ni a través de terceros. Esta restricción cumple con la LFPIORPI (México), BSA/PATRIOT Act/FinCEN (USA), PCMLTFA/FINTRAC (Canadá) y recomendaciones GAFI/FATF.

CUARTA. ARRAS CONFIRMATORIAS

El anticipo de enganche tiene el carácter de **ARRAS CONFIRMATORIAS** conforme al artículo 2766 del Código Civil Federal y artículos correlativos del Código Civil del Estado de Baja California.

Las partes reconocen expresamente:

Situación	Consecuencia Legal
Incumplimiento por el COMPRADOR sin causa justificada	Pérdida del 100% del enganche a favor del PROPIETARIO
Incumplimiento por el PROPIETARIO sin causa justificada	Restitución del 100% pagado por el COMPRADOR + indemnización del 50% adicional sobre lo pagado (total: 150%)
Cumplimiento normal	Las arras se imputan al precio total en escrituración

El régimen de 150% para incumplimiento del PROPIETARIO se acuerda por las partes con base en el artículo 2767 del Código Civil Federal, modulando la indemnización legal del 200% a un 150% por acuerdo expreso de las partes en este contrato.

QUINTA. RESERVA DE DOMINIO

El PROPIETARIO conservará la titularidad del lote hasta el cumplimiento total del precio pactado. La transmisión definitiva de la propiedad mediante escritura pública se realizará únicamente al término de la Fase 2 y conforme a la cláusula de estructura fiduciaria.

SEXTA. POSESIÓN ESTIMADA

La posesión física del lote se entregará en un plazo estimado de **3 a 5 años** desde la firma del presente contrato, sujeta a la obtención de permisos de urbanización y a las condiciones de avance del desarrollo.

SÉPTIMA. INTERESES POR MORA

Aspecto	Especificación
Tasa	3% mensual sobre el monto vencido
Base legal	Artículo 9 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito
Causación	Desde el día siguiente al vencimiento hasta liquidación total
Capitalización	No se capitalizan, salvo mora > 90 días
Tolerancia	10 días naturales de gracia sin penalidad

OCTAVA. RECONOCIMIENTO DE PREVENTA

El COMPRADOR reconoce expresamente que el presente contrato constituye una operación de **PREVENTA** de un bien inmueble en desarrollo, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y a la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC).

NOVENA. ESTRUCTURA FIDUCIARIA

El COMPRADOR acepta expresamente que, en un plazo estimado de **3 años**, el inmueble podrá ser aportado a un **Fideicomiso Inmobiliario** para efectos de la formalización de escrituras y/o por requerimientos de zona restringida cuando el COMPRADOR sea de nacionalidad extranjera.

Los compradores extranjeros (USA, Canadá, otros) reconocen que la adquisición de inmuebles en zona restringida (50 km de costa) requiere fideicomiso bancario conforme a la Ley de Inversión Extranjera, cuyo costo de constitución y mantenimiento corre a cargo del COMPRADOR.

DÉCIMA. CESIÓN DE DERECHOS

Cesión	Requisitos
Por el COMPRADOR	Autorización escrita del PROPIETARIO (no se negará injustificadamente) + costo administrativo de \$500 USD
Por el PROPIETARIO	A sociedades vinculadas o fiduciarios sin autorización del COMPRADOR, con notificación escrita previa

DÉCIMA PRIMERA. PODER DE REPRESENTACIÓN

El COMPRADOR otorgará al PROPIETARIO o a quien éste designe **poder amplio para actos de dominio, otorgado por tiempo indefinido y vigente a la fecha**, para representarlo en los trámites notariales, registrales y fiscales relacionados con la escrituración final del inmueble.

Este poder no se otorga con carácter irrevocable. El COMPRADOR conserva en todo momento el derecho de revocarlo conforme a las disposiciones civiles aplicables.

DÉCIMA SEGUNDA. FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO

Eventos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles (desastres naturales, pandemias, actos de autoridad, guerras) suspenden temporalmente las obligaciones. Si el evento supera **12 meses**, cualquier parte puede rescindir con devolución de cantidades pagadas sin responsabilidad.

DÉCIMA TERCERA. PERÍODO DE REFLEXIÓN — ARTÍCULO 56 LFPC

Conforme al artículo 56 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el COMPRADOR tiene derecho a un **período de reflexión de 5 días hábiles** contados a partir de la firma del presente contrato, durante el cual podrá rescindir el mismo sin penalidad ni necesidad de justificar su decisión.

La notificación de rescisión deberá realizarse por escrito al correo **hello@mareasanfelipe.com** dentro del plazo señalado.

En caso de ejercer este derecho, el PROPIETARIO devolverá la totalidad de las cantidades pagadas dentro de los **15 días naturales** siguientes a la notificación, descontando únicamente las comisiones financieras no recuperables de las plataformas de pago (PayPal/Stripe).

DÉCIMA CUARTA. CUMPLIMIENTO PROFECO

El PROPIETARIO declara cumplir con los derechos básicos del consumidor (Art. 1 LFPC): información, elección, seguridad, educación, indemnización y asociación. Declara no incurrir en publicidad engañosa (Art. 32), oferta de bienes inexistentes (Art. 33), prácticas coercitivas (Art. 10), ni cláusulas abusivas prohibidas (Art. 10 y 97).

El presente contrato será registrado ante PROFECO en su modalidad de adhesión si así lo requiere la autoridad.

DÉCIMA QUINTA. INFORMACIÓN AL COMPRADOR

15.1 Acceso al Portal del Comprador

El COMPRADOR tendrá acceso al portal mareasanfelipe.com/mi-cuenta para consultar su estado de cuenta, historial de pagos, calendario de mensualidades, copias de pagos de impuesto predial, y avances de urbanización del proyecto.

15.2 Reporte de Incidentes

Cualquier incidencia, queja o solicitud de aclaración deberá reportarse a través del portal mareasanfelipe.com/incidentes o al correo hello@mareasanfelipe.com, comprometiéndose el PROPIETARIO a dar respuesta dentro de **15 días hábiles**.

15.3 Transparencia en Cambios Materiales

CLÁUSULA 15.3 NUEVA — TRANSPARENCIA OPERATIVA

>

El PROPIETARIO se obliga a notificar al COMPRADOR, dentro de los 30 días naturales siguientes a que ocurran, cualquiera de los siguientes eventos materiales que afecten el desarrollo del proyecto:

>

- a) Cambios en el cronograma estimado de urbanización superiores a 180 días.
- b) Modificaciones al diseño del fraccionamiento que alteren la ubicación general del lote.
- c) Cambios en la entidad fiduciaria designada o en el banco operador del fideicomiso.
- d) Transferencias del predio matriz a sociedades vinculadas o terceros.
- e) Resoluciones desfavorables firmes de autoridades que afecten la viabilidad del proyecto.

>

La notificación se realizará por correo electrónico al COMPRADOR a la dirección registrada y se publicará simultáneamente en su portal de cuenta. El incumplimiento de esta obligación dará derecho al COMPRADOR a rescindir el contrato bajo el régimen de incumplimiento del PROPIETARIO (cláusula cuarta).

DÉCIMA SEXTA. CONFIDENCIALIDAD Y DATOS PERSONALES

El tratamiento de los datos personales del COMPRADOR se rige por el **Aviso de Privacidad de Peninsula Services & Real Estate LLC** disponible en mareasanfelipe.com/privacy, conforme a la LFPDPPP mexicana y normativa equivalente del país de residencia del COMPRADOR (GDPR, CCPA, PIPEDA según aplique).

DÉCIMA SÉPTIMA. SUCESIÓN

17.1 Sucesión por causa de muerte del COMPRADOR

En caso de fallecimiento del COMPRADOR, sus derechos sobre el presente contrato pasarán a sus herederos legítimos o testamentarios conforme a la legislación civil aplicable a la sucesión, sin necesidad de autorización del PROPIETARIO.

17 BIS. PROTOCOLO DE SUCESIÓN

CLÁUSULA 17 BIS NUEVA — PROTOCOLO DE SUCESIÓN

>

Para facilitar la transmisión de derechos por causa de muerte:

>

a) **Designación de beneficiario:** El COMPRADOR podrá designar uno o más beneficiarios directos para sus derechos contractuales mediante formato firmado y entregado al PROPIETARIO. La designación es revocable en cualquier momento mediante nueva designación escrita.

>

b) **Acreditación de derechos sucesorios:** Los herederos o beneficiarios deberán acreditar sus derechos mediante (i) copia certificada del acta de defunción del COMPRADOR, (ii) resolución firme del juicio sucesorio testamentario o intestamentario, o (iii) designación de beneficiario previa archivada por el PROPIETARIO.

>

c) **Continuidad de pagos:** Los pagos pendientes deberán continuar siendo cubiertos por los sucesores. Se otorgará un período de gracia de 90 días naturales desde la notificación del fallecimiento, durante el cual no se causarán intereses moratorios.

>

d) **Subrogación:** Los sucesores se subrogan en todos los derechos y obligaciones del COMPRADOR original sin necesidad de nuevo contrato, una vez acreditada la sucesión conforme a este protocolo.

>

e) **Costo administrativo:** La actualización de titularidad por sucesión causará un costo administrativo de \$250 USD, que cubre los trámites internos de actualización registral.

DÉCIMA OCTAVA. ROL DE PENINSULA SERVICES & REAL ESTATE LLC

El COMPRADOR reconoce que **Peninsula Services & Real Estate LLC** (Florida LLC, EIN 38-4342449) es una empresa **independiente** que opera la plataforma tecnológica del proyecto MAREA y provee servicios de soft-landing al COMPRADOR.

Peninsula NO es:

- Propietaria del predio
- Vendedora del lote
- Corredora o intermediaria inmobiliaria
- Sujeta a PROFECO en su relación con el COMPRADOR

Península Sí es:

- Operadora de la plataforma mareasanfelipe.com
- Provedora de servicios de soft-landing (KYC, asesoría en fideicomiso, gestión notarial, soporte bilingüe)
- Mandataria del PROPIETARIO conforme al contrato de servicios celebrado entre Península y el PROPIETARIO

La relación de servicios entre Península y el COMPRADOR se rige por contrato separado (**L3 — Service Agreement**) bajo legislación del Estado de Florida, USA.

DÉCIMA NOVENA. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Aspecto	Disposición
Ley aplicable	Legislación mexicana federal y del Estado de Baja California
Jurisdicción	Tribunales competentes de Mérida, Yucatán, México
Renuncia	Las partes renuncian a cualquier otro fuero por razón de domicilio presente o futuro
Idioma vinculante	Español (la versión en inglés es traducción de cortesía)

VIGÉSIMA. DISPOSICIONES GENERALES

Aspecto	Disposición
Integridad	Este contrato es el acuerdo total entre las partes respecto al objeto
Modificaciones	Solo por escrito firmado por ambas partes
Divisibilidad	Si una cláusula es inválida, las demás mantienen vigencia
Notificaciones	Por escrito al correo hello@mareasanfelipe.com (PROPIETARIO) y al correo registrado del COMPRADOR
Impuestos	Cada parte cubre sus propios impuestos. Gastos de escrituración a cargo del COMPRADOR

VIGÉSIMA PRIMERA. ANEXOS

Anexo	Contenido
Anexo A	Copia de escritura del predio matriz (Folio Real 198634)
Anexo B	Prospecto informativo del proyecto MAREA y planos preliminares
Anexo C	Croquis de ubicación del lote
Anexo D	Manual del Comprador y Reglamento Interno
Anexo E	Estructura de Arras Confirmatorias 150% — detalle operativo

FIRMAS

En virtud de lo anterior, las partes firman el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor y valor, en Mérida, Yucatán, México, el día ___ de _____ de 20__.

EL PROPIETARIO	EL COMPRADOR
José Ignacio Villegas Medina	[NOMBRE COMPLETO]
Firma: _____	Firma: _____