

REAL ESTATE PURCHASE PROMISE AGREEMENT WITH CONFIRMATORY EARNEST MONEY AND FINANCING

MAREA SAN FELIPE PROJECT — LOT 57, NORTH TOURIST
ZONE

SAN FELIPE, BAJA CALIFORNIA, MEXICO

Version: 3.0 — May 2026

Languages: Spanish (legally binding) — English provided as non-binding courtesy translation

IMPORTANT: In case of any discrepancy between the English and Spanish versions of this Agreement, the Spanish version shall prevail as the only legally binding text.

PARTIES

"PROMISING SELLER" (hereinafter the "OWNER"):

JOSÉ IGNACIO VILLEGAS MEDINA, of legal age, of Mexican nationality, domiciled at [FULL ADDRESS TO BE COMPLETED], identified with Mexican passport number [TO BE COMPLETED], in his capacity as sole owner of the parent property subject to this Agreement.

"PROMISING BUYER" (hereinafter the "BUYER"):

[BUYER'S FULL NAME], of legal age, of [TO BE COMPLETED] nationality, domiciled at [FULL ADDRESS], identified with [passport/ID/driver's license] number [TO BE COMPLETED].

Both parties mutually acknowledge their legal capacity to enter into this Agreement.

DECLARATIONS

I. The OWNER declares, under penalty of perjury:

- That he is the legitimate and exclusive owner of the parent property identified as **Lot 57, North Tourist Zone of San Felipe, Baja California**, with coordinates 31.154°N 114.903°W, RPPC Real Folio 198634, with a total surface area of 306,954 m² and 126 meters of frontage to the Sea of Cortez.
- That the property is registered with the Public Registry of Property and Commerce of San Felipe, Baja California, under Real Folio **198634**, free of liens, encumbrances, mortgages and ownership limitations since 2025.
- That permits for urban development, subdivision and urbanization corresponding to the real estate project called "**MAREA San Felipe**" are currently being processed before the competent authorities.
- That obtaining said permits is the exclusive responsibility of the OWNER, who undertakes to perform all necessary procedures before the competent authorities.
- That the project is in the development and pre-sale phase, therefore final characteristics may undergo technical, administrative or regulatory adjustments derived from the authorization process.

II. The BUYER declares, under penalty of perjury:

- That he knows and accepts the current state of the project, its development stages, the risks associated with pre-sale, and the provisional characteristics of the lot.
- That he has received complete, clear and truthful information regarding the project, its prices, terms, payment scheme, and legal consequences of breach.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRVENTA 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

IMPORTANTE: En caso de cualquier discrepancia entre las versiones en inglés y español del presente Contrato, prevalecerá la versión en español como único texto vinculante legalmente.

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:

- 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.
- 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.
- 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**".
- Que la obtención de dichos permisos es responsabilidad exclusiva del PROPIETARIO, comprometiéndose a realizar todas las gestiones necesarias ante las autoridades competentes.
- 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:

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

- c) That he has had reasonable time to review this Agreement and its annexes, and to consult with independent legal counsel if deemed necessary.
- d) The resources used to make the payments provided in this Agreement come from lawful sources, a declaration that is supplemented by the KYC (Know Your Customer) form signed separately.

- 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.

CLAUSES

FIRST. OBJECT

The OWNER undertakes to sell and the BUYER to acquire, through this promise agreement, the lot identified as **Lot [NUMBER], Block [NUMBER]**, with projected area of **[X] m²**, type **[Standard / Premium]**, located within the MAREA San Felipe development on the parent property described in the declarations.

SECOND. PROVISIONAL DIMENSIONS AND LOCATION

The dimensions and location of the lot are **approximate and provisional**. The final lot may undergo adjustments of up to **5%** in area and location within the same sector, maintaining similar valuation characteristics. Any adjustment shall be reasonable and shall not substantially modify the essence of the obligation.

THIRD. TOTAL PRICE AND PAYMENT METHOD

3.1 Total Price

The total sale price of the lot subject to this Agreement is the amount of:

[\$[AMOUNT] USD ([AMOUNT IN WORDS] U.S. DOLLARS 00/100)

3.2 Payment Schedule

Concept	Amount USD	Term	%
Hold Fee (creditable)	\$199	Upon L1 signing	0.6%
Down Payment (Confirmatory Earnest Money)	[\$3,720 STD / 4,720 PREM]	Upon signing of this L2	10–11%
Phase 1 Monthly Payments (months 1–60)	[\$292.50 STD / 375 PREM] each	Monthly, consecutive	50%
Phase 2 Monthly Payments (months 61–120)	5% flat annual on balance	Monthly	40%
TOTAL	[\$35,000 STD / 45,000 PREM]		100%

3.3 Payment Dates

- The first monthly payment shall be due on day [] of the month following the signing of this Agreement.
- Subsequent payments shall be due on the same day of each consecutive month.

3.4 Authorized Payment Methods

Only electronic USD payments are accepted through:

- International bank transfer (wire transfer)
- PayPal (primary processor)
- Stripe (backup processor)
- ACH for USA accounts

Cash payments, cryptocurrencies, or payments through third parties are not accepted. This restriction complies with LFPIORPI (Mexico), BSA/PATRIOT Act/FinCEN (USA), PCMLTFA/FINTRAC (Canada) and GAFI/FATF recommendations.

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.

FOURTH. CONFIRMATORY EARNEST MONEY

The down payment has the character of **CONFIRMATORY EARNEST MONEY** (arras confirmatorias) pursuant to Article 2766 of the Mexican Federal Civil Code and correlative articles of the Civil Code of the State of Baja California.

The parties expressly acknowledge:

Situation	Legal Consequence
Breach by the BUYER without justified cause	Loss of 100% of the down payment in favor of the OWNER
Breach by the OWNER without justified cause	Restitution of 100% paid by the BUYER + additional 50% indemnification on amounts paid (total: 150%)

Both parties consider the 150% mechanism for OWNER breach as a fair and proportional contractual measure of compensation, agreed under Articles 2310 and 2311 of the Federal Civil Code applied supplementarily.

FIFTH. DELAYS AND LATE PAYMENT INTEREST

Late monthly payments shall accrue moratorium interest at a monthly rate of **3%** on the unpaid balance, calculated from the day following the payment due date until the date of effective payment.

Successive default on three (3) consecutive monthly payments shall entitle the OWNER to terminate this Agreement and retain the amounts paid as confirmatory earnest money, prior written notice to the BUYER granting a 30 (thirty) day grace period to remedy the default.

SIXTH. PROPERTY AND POSSESSION TRANSFER

Title and possession of the lot shall be transferred to the BUYER upon execution of the corresponding public deed before a Mexican notary public, once the total price has been paid and the OWNER has obtained the corresponding development and subdivision permits.

Notarial expenses, taxes (ISAI/ISABI), Property Registry rights and any other associated expenses shall be borne by the BUYER, except those that by law must be paid by the seller.

SEVENTH. PROPERTY TRUST (FIDEICOMISO) FOR FOREIGNERS

If the BUYER is a foreign individual or legal entity, since the property is located within the restricted zone (within 100 km of the border or 50 km of the coast), in accordance with Article 27 of the Mexican Constitution and the Foreign Investment Law, ownership shall be acquired through a real estate trust (fideicomiso) granted by an authorized Mexican banking institution.

The OWNER shall cooperate in good faith with the procedures necessary for the establishment of the trust, including the permit from the Ministry of Foreign Affairs (SRE) and the coordination with the Mexican trustee bank.

Trust constitution expenses, the SRE permit, and bank annual fees shall be borne by the BUYER.

EIGHTH. POWER OF ATTORNEY

The BUYER may, if deemed appropriate, grant general power of attorney for acts of ownership in favor of the person designated, granted for an indefinite period and in force as of the date, in order to formalize procedures related to this Agreement (registration of the L2 contract before PROFECO's RCAL, processing of the fideicomiso, signing of the public deed).

This power is revocable at any time by the BUYER through written notice, and will be automatically extinguished upon execution of the final deed.

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%)

Ambas partes consideran como medida contractual justa y proporcional el mecanismo del 150% en caso de incumplimiento del PROPIETARIO, pactada al amparo de los artículos 2310 y 2311 del Código Civil Federal aplicado supletoriamente.

QUINTA. RETRASOS E INTERESES MORATORIOS

Los pagos mensuales retrasados generarán intereses moratorios a la tasa de **3% mensual** sobre el saldo pendiente, calculados desde el día siguiente al vencimiento del plazo de pago hasta la fecha de pago efectivo.

El incumplimiento sucesivo de tres (3) pagos mensuales consecutivos facultará al PROPIETARIO para dar por terminado el presente contrato y retener las cantidades pagadas a título de arras confirmatorias, previa notificación por escrito al COMPRADOR otorgándole un plazo de gracia de 30 (treinta) días para subsanar el incumplimiento.

SEXTA. TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD Y POSESIÓN

La transmisión de propiedad y posesión del lote se efectuará al COMPRADOR mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente ante notario público mexicano, una vez pagado el precio total y obtenidos por el PROPIETARIO los permisos de desarrollo y fraccionamiento correspondientes.

Los gastos notariales, impuestos (ISAI/ISABI), derechos de Registro Público de la Propiedad y demás gastos asociados, serán por cuenta del COMPRADOR, salvo aquellos que por ley corresponden al vendedor.

SÉPTIMA. FIDEICOMISO PARA EXTRANJEROS

Si el COMPRADOR es persona física o moral extranjera, dado que el inmueble se encuentra dentro de la zona restringida (a menos de 100 km de la frontera o 50 km de la costa), conforme al artículo 27 constitucional y la Ley de Inversión Extranjera, la adquisición se realizará mediante fideicomiso traslativo de dominio celebrado con institución bancaria mexicana autorizada.

El PROPIETARIO cooperará de buena fe con los trámites necesarios para la constitución del fideicomiso, incluyendo el permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) y la coordinación con el banco fiduciario mexicano.

Los gastos de constitución del fideicomiso, el permiso SRE, y los honorarios anuales bancarios serán por cuenta del COMPRADOR.

OCTAVA. PODER NOTARIAL

El COMPRADOR podrá, si lo considera conveniente, otorgar poder amplio para actos de dominio a favor de la persona que designe, otorgado por tiempo indefinido y vigente a la fecha, a fin de formalizar trámites relacionados con el presente contrato (registro del L2 ante RCAL de PROFECO, gestión del fideicomiso, firma de escritura pública).

Dicho poder es revocable en cualquier momento por el COMPRADOR mediante aviso por escrito, y se extinguirá automáticamente al otorgarse la escritura definitiva.

NINTH. PROHIBITION OF MISLEADING PROMISES

The OWNER expressly declares that:

- It does not promise capital gain or appreciation on the value of the lot (prohibited by Article 76 of the LFPC).
- It does not offer private beach access or exclusive rights over public federal zones (legally impossible in Mexico under the General Law of National Assets).
- No representations are made regarding financial returns or rental income generated by the lot.

TENTH. PROFECO REGISTRATION

The OWNER undertakes to register this L2 contract before the Adhesion Contract Registry (RCAL) of the Federal Consumer Protection Office (PROFECO) within the legal terms, in accordance with Article 86 of the Federal Consumer Protection Law (LFPC). A copy of the registration shall be provided to the BUYER upon request.

ELEVENTH. RIGHT OF WITHDRAWAL (ART. 56 LFPC)

Pursuant to Article 56 of the LFPC, the BUYER has a period of **5 (five) business days** from the signing of this Agreement to withdraw without expressing cause, with the right to full restitution of any amounts paid.

The withdrawal must be notified in writing to the OWNER at the address indicated for notifications or by email to the contact address established in the contract.

TWELFTH. ANNEXES

The following annexes form an integral part of this Agreement:

Annex	Description
A	Approximate location plan and provisional lot characteristics
B	Detailed payment schedule with specific calendar
C	Authorized payment processors and instructions
D	Project Internal Regulations (Reglamento Interno)
E	Confirmatory earnest money 150% operational structure
F	Hold Fee assignment and reconciliation
G	Privacy notice (LFPDPPP)
H	Plain-language legal summary in English and Spanish

THIRTEENTH. NOTIFICATIONS

Any communication, notification or notice between the parties must be made in writing to the addresses or emails indicated, the change of which must be notified in writing at least 15 (fifteen) calendar days in advance.

FOURTEENTH. APPLICABLE LAW AND JURISDICTION

This Agreement shall be governed by the laws applicable in the United Mexican States, specifically by the Federal Civil Code, the Civil Code of the State of Baja California, the Federal Consumer Protection Law and its regulations.

For the interpretation and execution of this contract, the parties expressly submit to the jurisdiction of the competent courts of the City of San Felipe, Baja California, expressly waiving any other jurisdiction that may correspond to them by reason of their present or future addresses.

FIFTEENTH. ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION

NOVENA. PROHIBICIÓN DE PROMESAS ENGAÑOSAS

El PROPIETARIO declara expresamente que:

- No se promete plusvalía ni revalorización en el valor del lote (prohibido por el artículo 76 de la LFPC).
- No se ofrece acceso privado a playa ni derechos exclusivos sobre zonas federales públicas (jurídicamente imposible en México conforme a la Ley General de Bienes Nacionales).
- No se hacen promesas respecto a retornos financieros o rentas generadas por el lote.

DÉCIMA. REGISTRO ANTE PROFECO

El PROPIETARIO se obliga a registrar el presente contrato L2 ante el Registro de Contratos de Adhesión (RCAL) de la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) dentro de los términos legales, conforme al artículo 86 de la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC). Una copia del registro será proporcionada al COMPRADOR a solicitud.

DÉCIMA PRIMERA. DERECHO DE RETRACTACIÓN (ART. 56 LFPC)

Conforme al artículo 56 de la LFPC, el COMPRADOR cuenta con un plazo de **5 (cinco) días hábiles** a partir de la firma del presente contrato para retractarse sin expresión de causa, con derecho a la restitución íntegra de las cantidades pagadas.

La retractación deberá notificarse por escrito al PROPIETARIO al domicilio indicado para notificaciones o por correo electrónico a la dirección de contacto establecida en el contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. ANEXOS

Forman parte integral del presente contrato los siguientes anexos:

Anexo	Descripción
A	Plano de ubicación aproximada y características provisionales del lote
B	Esquema de pagos detallado con calendario específico
C	Procesadores de pago autorizados e instrucciones
D	Reglamento Interno del proyecto
E	Estructura operativa arras confirmatorias 150%
F	Cesión y reconciliación del Hold Fee
G	Aviso de privacidad (LFPDPPP)
H	Resumen legal plain-language en inglés y español

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES

Toda comunicación, notificación o aviso entre las partes deberá realizarse por escrito a los domicilios o correos electrónicos señalados, cuyo cambio deberá notificarse por escrito con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación.

DÉCIMA CUARTA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente contrato se regirá por las leyes aplicables en los Estados Unidos Mexicanos, específicamente por el Código Civil Federal, el Código Civil del Estado de Baja California, la Ley Federal de Protección al Consumidor y su reglamento.

Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de San Felipe, Baja California, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

DÉCIMA QUINTA. RESOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONTROVERSIAS

Before initiating any judicial action, the parties shall attempt to resolve any controversy through:

- 1. **Direct negotiation** for a period of 30 (thirty) calendar days.
- 2. **Mediation** before PROFECO (if applicable) or before recognized mediation institution.
- 3. **Judicial action** as a last resort.

SIXTEENTH. CONFIDENTIALITY

The parties shall keep the information shared in the negotiation and execution of this Agreement confidential, except information required by competent authorities or that becomes public for reasons not attributable to the parties.

SEVENTEENTH. ASSIGNMENT

The BUYER may not assign rights or obligations derived from this Agreement without the prior written consent of the OWNER. Assignment without consent shall be cause for termination of the contract.

EIGHTEENTH. SEVERABILITY

If any clause of this Agreement is declared null or invalid by competent authority, said nullity shall not affect the validity of the remaining clauses, which shall remain fully in force.

NINETEENTH. INTEGRAL AGREEMENT

This Agreement, together with its annexes, constitutes the complete agreement between the parties regarding the subject matter and replaces any previous oral or written agreement.

Any modification must be done in writing and signed by both parties.

SIGNATURES

Read by the parties and aware of its content and legal scope, this Agreement is signed in duplicate in the City of San Felipe, Baja California, on the date indicated below.

OWNER:

JOSÉ IGNACIO VILLEGAS MEDINA
Date: _____

BUYER:

[BUYER'S FULL NAME]
Date: _____

Antes de acudir a la vía judicial, las partes intentarán resolver cualquier controversia mediante:

- 1. **Negociación directa** por un plazo de 30 (treinta) días naturales.
- 2. **Mediación** ante PROFECO (si aplica) o ante institución de mediación reconocida.
- 3. **Vía judicial** como último recurso.

DÉCIMA SEXTA. CONFIDENTIALIDAD

Las partes guardarán confidencialidad sobre la información compartida en la negociación y ejecución del presente contrato, salvo información requerida por autoridades competentes o que deba ser pública por motivos no imputables a las partes.

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN

El COMPRADOR no podrá ceder los derechos ni obligaciones derivados del presente contrato sin consentimiento previo y por escrito del PROPIETARIO. La cesión sin consentimiento será causa de rescisión del contrato.

DÉCIMA OCTAVA. DIVISIBILIDAD

Si alguna cláusula del presente contrato fuera declarada nula o inválida por autoridad competente, dicha nulidad no afectará la validez de las cláusulas restantes, las cuales permanecerán plenamente vigentes.

DÉCIMA NOVENA. ACUERDO INTEGRAL

El presente contrato, junto con sus anexos, constituye el acuerdo completo entre las partes respecto del objeto materia del mismo y sustituye cualquier acuerdo previo verbal o escrito.

Cualquier modificación deberá realizarse por escrito y firmada por ambas partes.

FIRMAS

Leído por las partes y enteradas de su contenido y alcance legal, se firma el presente contrato en duplicado en la Ciudad de San Felipe, Baja California, en la fecha indicada al pie.

PROPIETARIO:

JOSÉ IGNACIO VILLEGAS MEDINA
Fecha: _____

COMPRADOR:

[NOMBRE COMPLETO DEL COMPRADOR]
Fecha: _____