

Contrato de promesa de compra - venta de un bien inmueble que celebran la empresa 7 WIN ASESORES INMOBILIARIOS, a través de su representante legal, C. Ing. Mauricio Larios León, a quien en lo sucesivo se designará como “la Empresa”, y el/la C. _____, a quien en lo sucesivo se designará como el “CLIENTE”, al tenor de las siguientes:

DECLARACIONES

I. DECLARA LA EMPRESA, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

1.1 Que 7W Asesores Inmobiliarios es el nombre comercial de la Empresa SEVEN WIN, SAPI de CV. (SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE), una persona moral legalmente constituida conforme a la legislación mexicana según consta en el instrumento público número 5013, registrada ante la fe pública del Corredor número trece de la Ciudad de Xalapa, Veracruz, Lic. Carlos Fernando Chablé Cubría, fechado el día 16 de octubre de 2014 y reformada el día 15 de octubre de 2024 ante la fe pública del Corredor número quince de la Ciudad de Xalapa, Veracruz, Lic. Alaodin Nieto Solana, según consta en el instrumento público número 2191, registrado con el número único de documento 20240034425500J4 y Folio Mercantil Electrónico 30743 del Registro Público de Comercio de Veracruz.

1.2 Que cuenta con el Registro Federal de Causantes SWI141016ID8.

1.3 Que su domicilio fiscal se encuentra ubicado en la calle Lucio Blanco No. 102, Col. Magisterial. C.P. 91017. Xalapa, Veracruz.

1.4 Que en sus estatutos se encuentra, entre otros, las actividades de compra, venta, renta y remodelación de bienes inmuebles; por lo que genera ganancias por corretaje inmobiliario y cesión de derechos judiciales (remates bancarios), entre otros.

1.5 Que, previa plática, explicación y negociación con el cliente, la Empresa, como promotora de inversión, usará el dinero del Cliente en actividades propias de su objeto social.

II. DECLARA EL CLIENTE POR SU PROPIO DERECHO:

2.1 Ser una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, quien se identifica con Credencial para votar número _____ y con Clave Única de Registro de Población (CURP) _____; con plena capacidad para contratar y obligarse, en los términos del presente contrato.

2.2 Que los recursos económicos utilizados para efectos de este contrato no provienen de actos ilícitos, siempre que éstos se obtuvieron derivados de la actividad de _____.

2.3 Que cuenta con Registro Federal de Contribuyente _____.

2.4 Que su domicilio se ubica en _____.

2.5 Que no es una persona políticamente expuesta.

2.6 Manifiesta bajo protesta de decir verdad que todas las declaraciones e información proporcionadas para firmar este contrato son ciertas, precisas y de estas nace la voluntad de obligarse en los términos del instrumento.

2.7 Que ha sido informado plenamente respecto de las actividades comerciales y de inversión que realiza la Empresa, por lo que es de su interés firmar el presente contrato.

2.8 Que es su deseo adquirir una propiedad, cuyas características y valor a la fecha de la firma del presente contrato se encuentran descritas en el Anexo A.

2.9 Que menciona como beneficiarios a las personas descritas en el Anexo A.

Expuesto lo anterior, las partes están de acuerdo en sujetarse a lo contenido en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. Para los efectos del presente contrato se entenderá por:

- a) **PROMESA DE COMPRA - VENTA.** Es el convenio entre la Empresa y el Cliente para la compra de un bien inmueble mediante un esquema de pagos mensuales por parte del cliente y donde la Empresa se compromete a localizar una propiedad de acuerdo al presupuesto del Cliente en cualquier parte del territorio nacional.
- b) **MENSUALIDAD.** Es la cantidad de dinero que el cliente se compromete a dar como anticipo de pago cada mes durante la vigencia del contrato, y que se calcula multiplicando el factor 0.25% por el valor del inmueble contratado.
- c) **MENSUALIDAD TOTAL.** Es la cantidad resultante de sumar la Mensualidad más los gastos de administración y prima del seguro de vida.
- d) **SALDO.** Es la suma de todos los pagos Mensuales en términos nominales o a precios corrientes incluyendo anticipos que el Cliente ha pagado en cada período incluyendo el Reparto Anticipado de Utilidades pero sin incluir los gastos de administración, cuotas de seguro de vida ni de contratación.
- e) **REPARTO ANTICIPADO DE UTILIDADES.** Es la cantidad de dinero que la Empresa puede abonar a la cuenta del Cliente de manera mensual. Las utilidades totales están incluidas en el saldo y pueden ser motivo de impuestos estatales o federales.
- f) **BIEN CONTRATADO.** Es el valor del bien inmueble solicitado por el Cliente al momento de llenar su solicitud.
- g) **ESTADO DE CUENTA.** Es el documento que emite la Empresa para desglosar los pagos del cliente y el Saldo actualizado.
- h) **COMISIÓN POR APERTURA.** Es la comisión equivalente al 0.4% sobre el total del Bien Contratado que deberá pagar el cliente por única vez a la firma del contrato.
- i) **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.** El Cliente está de acuerdo en pagar el 0.05% + el Impuesto al Valor Agregado (IVA) calculado sobre el precio del bien inmueble contratado para cubrir los gastos administrativos de la Empresa.
- j) **CRÉDITO HIPOTECARIO.** Es el préstamo que la empresa le puede hacer al Cliente, tomando como garantía el bien inmueble que está comprando.
- k) **PLAZO.** Es el tiempo estipulado de vigencia del contrato.
- l) **ENTREGA.** Es el hecho de que la Empresa firma ante un notario público la compra-venta de un bien inmueble en favor del Cliente.
- m) **Backoffice.** Es la página de internet referida como <https://7win.com.mx/bo-clientes> donde el cliente podrá ingresar con el usuario y contraseña que la Empresa le proporcionará vía correo electrónico. En esta página el Cliente podrá consultar su estado de cuenta, datos generales, beneficiarios e información importante que la Empresa le pueda hacer llegar.

SEGUNDA. FORMA DE PAGO. Los pagos deberán ser mediante transferencia bancaria al número de cuenta clabe 030840900042827432 del Banco Banbajío, registrada a nombre de Seven Win, SAPI de CV. No se aceptarán ni reconocerán pagos que no cumplan esta indicación.

TERCERA. MENSUALIDAD. La Mensualidad a pagar queda descrita en el Anexo A; y se calcula multiplicando el valor del bien contratado por el factor 0.25%. El Cliente se compromete a realizar el pago dentro de los primeros 5 días de cada mes. El historial de pagos y estado de cuenta lo podrá consultar en el Backoffice.

CUARTA. REPARTO ANTICIPADO DE UTILIDADES. La Empresa y el Cliente convienen en que la Empresa podrá disponer del Saldo de la cuenta del Cliente para el debido cumplimiento de su objeto social, por lo que cada mes que el Cliente realice su pago dentro de los primeros 5 días, la Empresa abonará a su cuenta el 1.5% calculado sobre el saldo al mes inmediato anterior. De igual forma, las partes convienen en que, en caso de que el cliente realice su pago posterior al día 5 del mes, entonces como penalización el cliente ya no recibirá dicho reparto. El historial de pagos y estado de cuenta lo podrá consultar en el Backoffice.

QUINTA. Comisión por apertura de cuenta. La empresa cobrará por única vez una comisión por apertura de cuenta equivalente a lo que resulte de multiplicar el valor del bien contratado por el factor 0.4% + IVA. El historial de pagos y estado de cuenta lo podrá consultar en el Backoffice.

SEXTA. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. El Cliente está de acuerdo en pagar el 0.05% + IVA de manera mensual, calculado sobre el precio del bien contratado. El historial de pagos y estado de cuenta lo podrá consultar en el Backoffice.

SEPTIMA. FORMA DE PAGO. Ambas partes convienen que el pago puede ser efectuado en dólares americanos o en PESOS MEXICANOS con equivalencia al dólar americano de acuerdo al tipo de cambio del día de pago, mismo que haya sido publicado como dólar promedio en la página de internet www.7win.com.mx o en el sitio www.eldolar.info. El Saldo de la cuenta del cliente siempre se mantendrá en dólares americanos hasta el momento en que el cliente retire su dinero o compre una propiedad.

OCTAVA. CANCELACIÓN DEL CONTRATO. El Cliente podrá solicitar la cancelación del presente contrato en cualquier momento, bajo las siguientes condiciones:

8.1 Si la cancelación del contrato sucede dentro de los primeros 3 años, el Cliente se hace acreedor a una pena convencional del 35% sobre el total de retiro.

8.2 El reembolso de las Mensualidades pagadas se hará en una sola exhibición en un plazo máximo de 10 días naturales, contados a partir de que el Cliente lo haya solicitado.

8.3 El pago del Reparto Anticipado de Utilidades se realizará en un plazo máximo de 10 días naturales a partir de que el cliente entregue su factura (CFDI) a favor de la Empresa, de acuerdo a la normatividad vigente.

8.4 El Cliente podrá recibir su dinero en dólares americanos o en pesos mexicanos de acuerdo al tipo de cambio promedio vigente el día de pago, exclusivamente por la vía de transferencia bancaria a cualquier cuenta bancaria donde el cliente sea titular de la misma y que se encuentre dentro del territorio nacional.

8.5 La Empresa podrá dar por cancelado el contrato si el Cliente deja de pagar 12 mensualidades, procediendo a lo descrito en la presente cláusula.

NOVENA. PAGOS ANTICIPADOS. El Cliente podrá realizar pagos adicionales a su Mensualidad por cualquier monto sin penalización. El historial de pagos y estado de cuenta lo podrá consultar en el Backoffice.

DECIMA. RETIRO PARCIAL DE CAPITAL. En caso de que el Cliente deseara realizar algún retiro parcial de capital, se procederá de acuerdo a lo descrito en las Cláusulas 8.2 y 8.3. Los retiros los podrá solicitar a través del Backoffice.

DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA. A partir del mes 36, el Cliente podrá solicitar su deseo de adquirir el bien inmueble motivo de este contrato, especificando si la compra la desea realizar de contado o mediante crédito hipotecario usando el formato que la Empresa le proporcione. La empresa se compromete a iniciar los trámites correspondientes en un plazo máximo de 48 horas hábiles. El tiempo total que se lleve a cabo la entrega del bien inmueble que desea el cliente dependerá del fedatario público con el que en su momento se lleve a cabo el trámite correspondiente. La empresa se compromete a pagar todos los gastos notariales y de escrituración de este proceso, pero los impuestos corren por cuenta del Cliente. La solicitud la podrá hacer a través del Backoffice.

DÉCIMA SEGUNDA. SEGUROS E INDEMNIZACIONES. La empresa contratará por cuenta y a nombre del Cliente, cuando menos en forma proporcional al precio del bien objeto de este contrato, un seguro de vida e incapacidad total permanente, a partir de la fecha de haber sido aceptado por la empresa. El costo del seguro será de un máximo del 0.02% calculado sobre el valor del bien contratado.

DÉCIMA TERCERA. CESION DE DERECHOS. En caso de que el Cliente esté al corriente en el pago de sus mensualidades, podrá ceder los derechos y obligaciones del presente contrato debiendo el cesionario cubrir los requisitos estipulados en el contrato; asimismo deberá cubrir la cuota de inscripción que se encuentre en vigor al momento de la cesión de derechos. La cesión de derechos la podrá solicitar a través del Backoffice en donde en un plazo no mayor a 5 días hábiles se le dará respuesta.

DÉCIMA CUARTA. BENEFICIARIOS. En el "Anexo A" el Cliente nombra a sus beneficiarios. Los beneficiarios los podrá consultar e incluso modificar a través del Backoffice.

DÉCIMA QUINTA. TERRITORIO. El Cliente podrá elegir un bien inmueble en cualquier parte del territorio nacional, pudiendo ser un terreno, bodega, casa habitación, edificio, etc., de igual forma, el Cliente podrá usar el dinero para efectos de remodelación o mantenimiento de un bien inmueble.

DÉCIMA SEXTA. POLÍTICA DE PRIVACIDAD. La empresa mantiene una política de privacidad descrita en el anexo B y en la página www.7win.com.mx.com/politica-de-privacidad.

DÉCIMA SÉPTIMA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. La empresa no será responsable por el retraso o falta de cumplimiento a las obligaciones que asume en el presente contrato, cuando éstas se deriven de caso fortuito o causas de fuerza mayor, incluyendo huelgas, conflictos laborales dentro de su empresa y/o sus proveedores, guerra, pandemias, situaciones gubernamentales que impidan el

funcionamiento de la empresa o cualquier situación de orden mundial que pueda afectar los mercados financieros y/o de comercio en el territorio nacional.

Subsanado el impedimento, la empresa contará con 10 días naturales para cumplir con sus obligaciones; de excederse dicho término, el Cliente podrá conceder nuevas prórrogas o proceder conforme a lo convenido en este contrato.

DÉCIMA OCTAVA. DOMICILIOS. Las partes señalan como sus domicilios para oír y recibir notificaciones y emplazamientos y para los demás efectos previstos en el presente instrumento lo descrito en el Anexo A.

DÉCIMA NOVENA. VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO. Las partes expresan que, en la celebración del presente contrato, no existe dolo, mala fe, violencia, error o cualquier otro vicio de la voluntad que pueda invalidarlo, por lo cual renuncian al término concedido por la ley para tal efecto.

VIGÉSIMA. VIGENCIA. El presente contrato tiene una vigencia de 144 meses (doce años) pero se dará por terminado en cuanto al cliente le haya sido entregado el bien contratado o por cancelación, en términos de la Cláusula Octava del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCION Y COMPETENCIA. Ambas partes convienen en que todo lo no previsto en este contrato se regirá por las disposiciones del Código Civil Federal y supletoriamente por las disposiciones del Código de Comercio en vigor, y para cualquier controversia relativa a la interpretación cumplimiento y ejecución del presente convenio, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de Xalapa, Veracruz, renunciando expresamente al fuero de cualquier otro Tribunal que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

LA EMPRESA		EL CLIENTE
REPRESENTANTE LEGAL ING. MAURICIO LARIOS LEON		C.
REPRESENTANTE DE VENTAS		
C.		