1. Objetivo

Establecer los lineamientos por medio de los cuales los Departamentos de Legal, Cobranza, Post Venta y Comercial deberán de interactuar en los casos siguientes: a) En el evento donde el cliente solicite realizar una cesión de derechos de su contrato de promesa de compra venta; y b) Cuando el cliente (valoro).

Lo anterior con el fin de brindar certeza jurídica a la empresa respecto a cada cesión que los clientes soliciten.

Alcance

* Gerente Legal.
* Asistente Legal.
* Gerente de Cobranza.
* Gerente de Post Venta.
* Propietarios.

1. Definiciones y abreviaturas

**Cesión de Derechos:**

Es un contrato mediante el cual una parte transmite a otra los derechos u obligaciones establecidos en un contrato previamente celebrado.

Cedente:

Sera considerada aquella persona física o moral que ceda o traspase alguna cosa, derecho, acción u obligación.

Cesionario:

Sera considerada aquella persona física o moral que recibe alguna cosa, derecho acción u obligación.

1. Responsabilidades

3..1 Responsabilidad por parte del Propietario.

* Es responsabilidad del cedente el mantener al día sus cuotas de mantenimiento lo anterior a efecto de proceder a la cesión de derechos, en caso de que aún existan pagos en el terreno es total responsabilidad del cedente el mantener al día sus pagos mensuales.
* Todos los costos generados por la cesión corren a cuenta del propietario.

3.2 Responsabilidad por parte del Cesionario.

* Es responsabilidad del cesionario, acatar las disposiciones legales establecidas en el contrato de promesa de compraventa, así como continuar con los diferentes pagos establecidos por la empresa.
* Es responsabilidad de ambas partes (cedente y cesionario) el llegar a un acuerdo cuando por diferentes motivos existan pagos vencidos hacia la empresa.

1. Procedimiento.

4.1 Cuando el cliente solicite una cesión de derechos, ya sea mediante el acceso de la plataforma de atención a propietarios o bien por medio del Departamento de Post Venta, se realizará el procedimiento siguiente:

* Cobroplan emitirá constancia de NO ADEUDO de mensualidades y Cuotas de Mantenimiento;
* Cobroplan emitirá estado de cuenta donde indique que el propietario se encuentra al corriente tanto en el pago de sus amortizaciones mensuales, así como en sus cuotas de mantenimiento.

**4.1 Constancia de No Adeudo de Mensualidades y de Cuotas de Mantenimiento:**

Para la Constancia de No Adeudo de Cuotas de Mantenimiento la emite el Administrador de Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Resort, donde se certifica que se encuentra al corriente del pago de sus cuotas de mantenimiento.

* Por otra parte, deberá comprobar a través del área de Cobranza el estar al corriente del pago de sus amortizaciones mensuales para poder otorgar la Cesión de Derechos.
* Presentarse a las instalaciones de Rancho Tecate Resort u Oficinas en Tijuana con la siguiente Documentación:
* Identificación Oficial vigente.
* Comprobante de domicilio NO mayor a 1 mes (2 meses en caso de ser recibo de la luz).
* Correo electrónico vigente (activo actualmente).
* Numero celular y de casa que tengan actualmente.
* En caso de que el cedente este casado por bienes mancomunados o sociedad conyugal se necesita el consentimiento del cónyuge (Copia de acta de matrimonio).

**5.1.2 Cálculo del Pago de la Cesión de Derechos:**

De acuerdo a lo establecido en su contrato de Promesa de Compra-Venta, ya sea de acuerdo a lo establecido en la cláusula Décimo cuarta y/o Décimo quinta de **CESIÓN DE DERECHOS** textualmente Dice:

“La Empresa” y “El Cliente” convienen para que en este último pueda ceder los derechos para cualquier título jurídico derivado de este contrato, necesitara el consentimiento previo y por escrito de “La Inmobiliaria” Para Efectuar Dicha cesión.

En caso de que “La Inmobiliaria Correspondiente” apruebe la cesión de derechos, “El Cliente” se obliga a pagar a “La Inmobiliaria” por concepto de costos de administración en fecha en que se otorgue la aprobación, el (%) porcentaje que se indica en su contrato del valor total de la operación de la cesión del Lote.

* En la situación de ser Propietario Único y desee hacer Cesión de Derechos el cálculo será el siguiente:

*Ejemplo: Precio de la Operación $100,000.00 Dlls por el 5% del valor total de la operación es igual a $5,000.00 Dlls. del costo de la cesión de Derechos.*

* En caso de tratarse de copropietarios háblese de dos o más se manejará el siguiente criterio.

**Copropietarios A y B:**

Propietario B desea ceder la Cesión de derechos del inmueble que comparte con el Propietario A el cobro de la Cesión de Derechos será el equivalente al porcentaje de propiedad que le pertenece al que va a ceder los derechos.

*Ejemplo: Precio de Operación $100,000.00 Dlls por el 5% es Igual $5,000.00 Dlls pero como A y B comparten la propiedad del terreno en 50% y 50 % y solo B quiere ceder; el cobro se dividirá en la parte que le corresponde a B es decir al 50% el monto a pagar por la cesión que efectuara B será de $2,500.00 Dlls.*

En el Contrato se tendrá que plasmar que “El Cedente”, realizo notificación fehaciente a los copropietarios y que renuncian o aceptan el derecho del tanto o de preferencia.

**Cita para Firmar Contrato:**

Una vez que el propietario conoce los lineamientos y hace el pago de la cesión de derechos, el departamento legal procede a generar una cita para la generación de expediente y en la cual se estipula la firma en el contrato según corresponda a la empresa (Anexo 1, 2 o 3).

**Nuevo Propietario:**

Una vez generado el contrato de Cesión de Derechos, el departamento de ventas llena el formato de GV-PO-VT-01-F03 Oferta de Compra, el cual es enviado al Departamento Legal para que a su vez este proceda a realizar el nuevo contrato, se cita al nuevo propietario para la firma del nuevo contrato correspondiente al terreno adquirido por medio de la cesión de derechos.

1. Formatos

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nombre Del Registro | Código | Tiempo | Ubicación |
| Contrata de Cesión de Derechos RGR | Anexo 1 | 10 años | Departamento Legal |
| Contrato de Cesión de Derechos IRT | Anexo 2 | 10 años | Departamento Legal |
| Contrato de Cesión de Derechos HT-IRT | Anexo 3 | 10 años | Departamento Legal |
| Cuotas de Mantenimiento | GV-PO-DL-01-F04 | 12 meses | Departamento Legal |

1. Referencias normativas

**ISO 9001:2015** Sistemas de Gestión de la Calidad – Requisitos.