



ANEXO 9

MANUAL DE OPERACIÓN DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VENTAS, COBRANZA Y LIBERACIÓN DE TERRENOS



CONSEJO PROMOTOR PARA EL DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DE TORREON

MANUAL DE OPERACIÓN DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VENTAS, COBRANZA, RESCISIÓN Y LIBERACION DE TERRENOS

En el marco de las acciones de extinción de este organismo, se establece el presente Manual de Políticas y Procedimientos, que tiene la finalidad de normar las acciones operativas del COPRODER. Una vez emitido el Decreto de Extinción, los bienes inmuebles del organismo pasarán a formar parte del Patrimonio Inmobiliario Municipal; entre tanto, las acciones del COPRODER estarán orientadas a coadyuvar al adecuado ordenamiento urbano de la ciudad, incidiendo en el mercado inmobiliario con una oferta accesible de suelo, destinada a la población de escasos recursos del Municipio de Torreón, Coahuila. Así mismo, se pretende evitar la especulación inmobiliaria, las invasiones y la ocupación de áreas irregulares y no aptas para el desarrollo urbano, especialmente de aquellas reservas que no sean necesarias para el equipamiento público.

CAPÍTULO I DE LA VENTA DE TERRENOS DE COPRODER

El COPRODER, en sus distintas áreas, será quien controle y de seguimiento a los procedimientos de las ventas de terrenos de las reservas territoriales del Municipio de Torreón, Coahuila, a fin de cumplir con los objetivos específicos que se enumeran en el Decreto de Creación dictado por el Congreso del Estado de Coahuila de Zaragoza y publicado el día 13 de enero de 1989.

El COPRODER será responsable de observar, para las ventas, el siguiente procedimiento:

1. En caso de ventas a particulares, el asunto será presentado ante el Consejo para su autorización.
2. Si se recibe una solicitud de compra de varios lotes por una misma asociación o empresa, la venta deberá presentarse ante el Consejo y una vez autorizada por este, deberá ser llevada a la siguiente Sesión de Cabildo para su estudio y en su caso, aprobación.
3. Las ventas de terrenos propiedad del COPRODER, se harán a través de una Solicitud, cuyo formato se encuentra en el Anexo I, y deberá acompañarse de los siguientes documentos:
 - 3.1. Identificación y comprobante de domicilio.

M

e cabill-



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



CONSEJO PROMOTOR PARA EL DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DE TORREON

MANUAL DE OPERACIÓN DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VENTAS, COBRANZA, RESCISION Y LIBERACION DE TERRENOS

- 3.2. Carta de no propiedad expedida por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Coahuila. (Documento que haga constar que el solicitante no cuenta con patrimonio inmobiliario alguno a su nombre)
- 3.3. Acta de matrimonio o documentos que demuestren que el solicitante es jefe de familia.
- 3.4. Comprobante(s) de dependiente(s) económico(s).
- 3.5. Comprobante de ingresos.
- 3.6. En caso de ser persona moral (Constructoras, Asociaciones, etc.) es necesario presentar:
 - 3.6.1. Acta constitutiva de la sociedad
 - 3.6.2. Poder notariado que acredite la personalidad del representante de la empresa o asociación.
4. El COPRODER revisará en su inventario la disponibilidad de terrenos al momento de la solicitud.
5. El COPRODER expedirá la Carta Oferta (Anexo II) al interesado, especificando ubicación, medidas y colindancias, precio y condiciones de pago del lote de terreno disponible que se considera cubre las condiciones de la solicitud del interesado.
6. El solicitante debe responder por escrito en caso de aceptar la oferta que se le realiza.
7. Con fundamento en el artículo 2730 del Código Civil del Estado de Coahuila, se procederá a la elaboración del contrato privado de promesa de compra en el que se especificará la ubicación, los lotes, medidas y colindancias aclarando que la venta se hace ad corpus, la forma de pago y se turnará a firma del comprador.
8. Con fundamento en el Artículo 2708 del Código Civil del Estado de Coahuila, el COPRODER se reserva el goce del derecho de preferencia por el tanto, en los términos que dicta el artículo antes mencionado.
9. El COPRODER girará instrucciones al Fiduciario a efecto de que transmita al "PROMITENTE BENEFICIARIO", en ejecución parcial del fideicomiso, el dominio de lote solicitado, una vez que el promitente beneficiario haya dado cabal cumplimiento a las obligaciones que emanan del contrato.
10. El comprador pagará el anticipo por la adquisición del predio a razón del 30 por ciento del valor de la operación.





CONSEJO PROMOTOR PARA EL DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DE TORREON

MANUAL DE OPERACIÓN DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VENTAS, COBRANZA, RESCISION Y LIBERACION DE TERRENOS

11. El Departamento de Contabilidad de COPRODER hará el registro contable del contrato, el pago del anticipo y expedirá los pagarés con los que el comprador realizará los pagos de manera mensual, mismos que serán firmados por el comprador en su totalidad y quedarán en poder de COPRODER.
12. Las ventas podrán efectuarse, preferentemente, de contado; en caso de solicitar el comprador parcialidades, quedará obligado a cubrir el total del monto de la operación en un plazo no mayor a 36 mensualidades, cuyo monto estará determinado sobre la base del costo por metro cuadrado del terreno, descontando el anticipo estipulado y aumentando el porcentaje de interés mensual sobre saldos insolutos por financiamiento que establece la Ley de Ingresos del Municipio de Torreón vigente.
13. Los pagos se recibirán de manera mensual, en la fecha establecida en el contrato, en las cajas de COPRODER contra la liberación del pagaré correspondiente a esa parcialidad debidamente sellado, acompañado del recibo comprobante del pago.

CAPÍTULO II DE LOS INTERESES MORATORIOS

Con fundamento en el Artículo 2699, Fracc. III del Código Civil del Estado de Coahuila de Zaragoza, que refiere que el comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega del bien el pago del precio en caso de mora

1. La tasa de interés moratorio será del 2% mensual, según lo estipula el contrato.

CAPÍTULO III DE LA RESCISIÓN DE CONTRATOS

Con fundamento en el Artículo 2713, Fracc. I del Código Civil del Estado de Coahuila, que determina: *"Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión de contrato..."*, será motivo de rescisión de contrato:

M *X* *G Caballero*

[Handwritten signature and initials]



CONSEJO PROMOTOR PARA EL DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DE TORREON

MANUAL DE OPERACIÓN DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VENTAS, COBRANZA, RESCISIÓN Y LIBERACION DE TERRENOS

1. El incumplimiento en el pago de tres o más mensualidades. En caso de incurrir en esta causal, el COPRODER, antes de proceder a rescindir el contrato, hará llegar al beneficiario, un apercibimiento del periodo de adeudo y las causales de rescisión contenidas en el mismo.
2. Se compruebe la falsedad en los datos de la solicitud de terreno y/o en la documentación proporcionada por el comprador.
3. Se compruebe que el comprador posee algún inmueble a su nombre o de su cónyuge o pareja.
4. El incumplimiento de habitar, el comprador y sus dependientes económicos, el lote en un plazo mayor a 60 días a partir de la notificación por parte del COPRODER de la entrega.
5. Si el lote es ocupado por personas distintas al comprador y sus dependientes económicos, incluso en calidad de arrendamiento, préstamo o cesión se derechos.
6. Si el comprador incumple la tramitación de la liberación del fideicomiso en el plazo establecido en el contrato.

CAPÍTULO IV DE LA LIBERACIÓN DE LOS TERRENOS

Una vez liquidados los pagos parciales estipulados en el contrato

1. El comprador contará con 30 días naturales para solicitar su "Carta de Liberación" que perfeccionará el contrato de Promesa, mismo que, según el Artículo 2650 del Código Civil del Estado de Coahuila, habiendo sido liquidado el crédito en el tiempo pactado y cumplido lo estipulado en el contrato, se tendrá por celebrado el contrato definitivo.
2. El comprador solicitará por escrito la liberación del fideicomiso del terreno adquirido, acompañando el escrito con los siguientes documentos
 - a. Identificación del titular señalado en el contrato de compra venta.
 - b. En el caso de que el trámite sea realizado por una persona distinta al comprador original, es necesario adjuntar el documento de cesión de derechos certificado por un Notario Público.
 - c. Datos generales del terreno, ubicación, medidas y colindancias.





CONSEJO PROMOTOR PARA EL DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DE TORREON

MANUAL DE OPERACIÓN DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VENTAS, COBRANZA, RESCISION Y LIBERACION DE TERRENOS

- d. Datos de la Notaria Pública o dependencia que llevará a cabo el proceso de escrituración.
 - e. Comprobante de liquidación del crédito o pago del terreno.
 - f. En caso de ser persona moral, los datos de los beneficiarios para la escrituración individual de lotes.
3. El personal del COPRODER recibirá la solicitud y se harán las revisiones tanto técnicas como contables para determinar si es posible realizar la liberación del terreno en cuestión.
 4. El COPRODER instruirá al fiduciario la extinción del fideicomiso del lote solicitado, adjuntando soporte documental de la operación de compra – venta.
 5. El fiduciario, una vez revisada la información, instruirá al notario que especificó el cliente la elaboración de la escritura correspondiente.
 6. Los gastos notariales, así como las contribuciones que de la escrituración de la propiedad se deriven, serán responsabilidad del comprador.
 7. Una vez elaborada y protocolizada la escritura, el notario solicitará la firma del fiduciario y realizará el pago de la comisión de liberación del terreno al fiduciario.
 8. El notario, registrará el protocolo definitivo en el Registro Público de la Propiedad y hará entrega de la escritura al comprador.
 9. El fiduciario informará al COPRODER sobre las escrituras firmadas para su incorporación e inscripción en la unidad de registro y control de liberaciones.

Escabelló



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]