

# Índice de Información al Comprador

1. Ventajas de comprar una propiedad en subasta
2. Información general de las subastas.
3. Como registrarse para pujar.
4. Forma de realizar las pujas.
5. Periodo para realizar las pujas. Duración de la subasta.
6. Formalización de documentos.
7. Régimen jurídico y condiciones en que se transmiten los inmuebles.

## VENTAJAS DE COMPRAR UNA PROPIEDAD EN SUBASTA

- Posibilidad de comprar a **precios inferiores a los del mercado**. Los inmuebles, en ocasiones provienen de personas con necesidad de vender su propiedad. La empresa de subastas se asegura de conseguir viviendas con precios hasta por debajo del 50% del valor de mercado. Dependiendo del porcentaje a la baja del valor de mercado los inmuebles se presentaran en 1ª, 2ª o 3ª Subasta. Evidentemente estos precios inferiores a los de mercado despertaran así el interés de los posibles compradores particulares e inversores.
- Conocerá cuáles son los términos de la venta antes de realizar la puja, y por lo tanto **se eliminan largos periodos de negociaciones**. La fecha de finalización de la subasta también es conocida con lo que podrá planificarse de cara al futuro.
- Usted tiene la certeza en todo momento de que el propietario está decidido a vender.
- Si el inmueble tiene varios propietarios, usted siempre tratará con la entidad mandataria como si fuese un único propietario, ahorrando así tiempo innecesario.
- Usted podrá visitar e inspeccionar la propiedad, informarse y conocer su situación jurídica antes de decidirse a realizar la puja.
- La subasta establecerá confirmación de la compra, por lo tanto, **usted determina el precio final de venta** siempre y cuando este dentro de los parámetros de cada una de las subastas.

## INFORMACIÓN GENERAL DE LAS SUBASTAS

En nuestra Web [www.subastasisadie.com](http://www.subastasisadie.com), tendrá un catálogo completo donde consultar qué inmuebles hay en venta, su descripción y fotografías.

- **Precio de salida:** El precio de salida estará marcado por el valor de mercado. Los precios de salida estarán siempre referenciados en el tipo de subasta en el que se encuentre. Las pujas estarán comprendidas entre el precio de salida y el precio mínimo autorizado según el tipo de subasta.
- Habrá 3 tipos de subastas y en todas ellas el precio de salida siempre será el valor de mercado.

**1ª Subasta, no se Admitirá posturas inferiores a 25 % del precio de salida.**

**2ª Subasta, no se admitirán posturas inferiores a 50 % del precio de salida.**

**3ª Subasta, se especificara en cada uno de los inmuebles relacionados el porcentaje mínimo de puja sobre el precio de salida.**

#### **EJEMPLO**

- 1ª SUBASTA precio de salida 100.000 € puja mínima 75.000 €(25% menos).

- 2ª SUBASTA precio de salida 100.000 €, puja mínima de 50.000 €(50% menos).

- 3ª SUBASTA se indicara en su publicación la postura mínima aceptable siempre por debajo del 50%, (menos de 50.000 €).

- **Información:** Podrá solicitar más información, cumplimentando y remitiéndonos el formulario que a tal fin aparece junto a la descripción de cada uno de los inmuebles que se subastan. Dicho formulario será recibido en nuestras oficinas que se pondrán en contacto con Vd., dándole una atención personalizada. Igualmente, podrá ponerse en contacto con nuestras oficinas, a través de nuestros correos [lorca@subastasisadie.com](mailto:lorca@subastasisadie.com) y [mazarron@subastasisadie.com](mailto:mazarron@subastasisadie.com) o llamando al teléfono **607344445**.

**Fax: 968153026 y Telf.: 968595905 y 637477564**

- **Visita a la propiedad:** Si desea conocer físicamente alguno de los inmuebles en subasta, podrá solicitar la visita rellenando y remitiendo el formulario, que a tal efecto aparece en la ficha de descripción de cada uno de los inmuebles en el apartado "Visitar la propiedad". Nuestro personal se pondrán en contacto con Vd. para organizar y concretar la visita.
- **Información jurídica y económica:** Cada ficha contiene una información jurídica completa respecto a la situación de la misma e hipotecaria del inmueble.
- **Documentación de la propiedad:** Si lo desea podrá consultarnos en nuestras oficinas, la documentación que acredite la titularidad y estado hipotecario de la misma.

#### **COMO REGISTRARSE PARA PUJAR.**

Para inscribirse como licitador, deberá usted seguir los siguientes pasos:

- 1. Descargar y rellenar con todos los datos, el documento de registro que se facilitará una vez se haya registrado como usuario del portal de **subastas ISADIE**.
- 2. Para obtener su permiso de licitador (que le validará como licitador por un determinado inmueble) y en concepto de fianza, tendrá que depositar el importe que aparece en la tabla que a continuación se relaciona, dependiendo del precio de salida del inmueble.

<b>IMPORTE DE LAS FIANZAS</b>	
<b>VALOR DE LA PROPIEDAD</b>	<b>FIANZA</b>
De 1.000 €a 30.000 €	1.000 €
De 30.001 €a 70.000 €	2.000 €
De 70.001 €a 120.000 €	3.000 €
De 120.001 €a 200.000 €	4.000 €
De 200.001 €a 500.000 €	5.000 €
De 500.001 €a 1.000.000 €	6.000 €
De 1.000.001 €a 2.000.000 €	10.000 €
De 2.000.001 €a 4.000.000 €	20.000 €
De 4.000.001 €a 6.000.000 €	30.000 €
De 6.000.001 €en adelante	20.000 €

El depósito se podrá efectuar mediante:

a) Ingreso o transferencia bancaria a: N° de cuenta: **2038 5784 86 6000019776 de Caja Madrid**

b) Entregando cheque bancario a favor de **Subastas Isadie** en nuestras oficinas.

- 3. Remitir por fax, al número **968153026** el documento de registro debidamente firmado y el resguardo de transferencia bancaria en el caso de haber elegido ésta forma de pago.
- 4. A partir de este momento, y si se han cumplido los anteriores trámites, usted podrá acceder a la sección de nuestra Web donde se realizan las pujas, o bien podrá pujar por escrito en cualquiera de nuestras oficinas, rellenando el documento de opción de puja, y acreditando el ingreso de la correspondiente fianza modelo del cual se incluye también en el apartado documentos de la Web, o también por correo ordinario a la siguiente dirección C/ Floridablanca nº 6, bajo 30800 Lorca, Murcia, o fax al nº 968 153026.

### **FORMA DE REALIZAR LAS PUJAS.**

Las pujas podrán realizarse a través de nuestra página Web o por escrito en cualquiera de nuestras oficinas. En ambos casos podrá pujar:

- a) **A precio cerrado (puja normal)**, señalando una cantidad fija por la que desee pujar, que estará comprendida entre el **precio de salida** y el precio mínimo señalada según subasta, siempre dependiendo de la subasta en la que se encuentre el inmueble por el que se desee pujar. Esto se puede hacer puja por Internet, personalmente en nuestras oficinas o por correo certificado a la siguiente dirección C/ Floridablanca nº 6, bajo 30800 Lorca, Murcia.

## **PERÍODO PARA REALIZAR LAS PUJAS Y DURACIÓN DE LA SUBASTA**

El periodo para realizar pujas será desde el día de inicio de la subasta, que se iniciará siempre a las 13:00 horas peninsulares, hasta el día de cierre de la subasta, que finalizará siempre a las 13.00 horas peninsulares de las fecha señaladas, con los siguientes matices:

- Las pujas por escrito se admitirán hasta las 12:30 horas peninsulares del día de cierre de la subasta, y hasta las 12:30 horas también podrán realizarse a través de nuestra página Web.

## **FORMALIZACIÓN DE DOCUMENTOS**

**1.- DOCUMENTO DE ADJUDICACIÓN.** El licitador que realice la puja más alta se le adjudicará la finca subastada y deberá firmar el Documento de Adjudicación que aparece en la sección de documentos de la Web de **subastas ISADIE**, en un plazo de 3 días hábiles a partir del día de la finalización de la subasta. A la firma de dicho Documento de Adjudicación, deberá presentar cheque bancario a nombre de **subastas ISADIE**, o ingreso en cuenta, por un importe del 15% del precio de adjudicación. A la firma del Documento de Adjudicación deberá entregar cheque bancario por la cantidad que resulte de restar al 2% del precio de la adjudicación, la cantidad que en concepto de fianza se depositó para registrarse como licitador, de acuerdo con la tabla referida anteriormente. Esto es, en concepto de honorarios y gastos de organización de la subasta, IVA. no incluido. **Subastas ISADIE** percibirá del adjudicatario el 2 % del precio de la adjudicación, cantidad que no se considerará a ningún efecto parte o entrega a cuenta del precio de compraventa. En caso de que el licitador no suscribiera el Documento de Adjudicación en el plazo de 3 días hábiles indicado, perderá la cantidad entregada como fianza, que quedará en poder de **subastas ISADIE** en concepto de indemnización por gastos, daños y perjuicios, reservándose **subastas ISADIE** el derecho de contactar con el siguiente licitador que haya realizado la siguiente puja mas alta, quien habrá de suscribir el Documento de Adjudicación.

**2.- ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.** En el plazo de 60 días a contar desde la formalización del documento de adjudicación, salvo que la propiedad requiera de un plazo mayor para regularización registral o de otra índole del activo (circunstancia que se comunicará a la firma del Documento de Adjudicación), se otorgará escritura pública de compraventa ante el Notario que **subastas ISADIE** designe. Serán de cuenta del comprador todos los impuestos y gastos que resulten de la compraventa, los honorarios de la gestoría y la Notaría, excluyendo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía). En caso de no otorgarse en plazo la escritura pública de compraventa por causas imputables al adjudicatario, éste perderá las cantidades ya entregadas en concepto de indemnización por gastos, daños y

perjuicios, y el propietario recuperará automáticamente las plenas facultades dispositivas respecto del inmueble.

## **RÉGIMEN JURÍDICO Y CONDICIONES EN QUE SE TRANSMITEN LOS INMUEBLES**

La participación en las subastas supone la plena aceptación de estas bases y demás reglamentación incluida en el presente escrito. Consulte el apartado “Condiciones específicas y situación legal” de cada ficha del inmueble que se publica en [www.subastasisdie.com](http://www.subastasisdie.com) con el fin de comprobar la rectificación de cualquier error que hubiese podido cometerse o cualquier modificación que afecte a los inmuebles.

**Subastas ISADIE**, como entidad organizadora de la presente subasta, pone a su disposición una nota del Registro de la Propiedad de los inmuebles, por lo que el adjudicatario podrá comprobar por sí mismo la situación jurídico registral del inmueble y su situación física siempre que sea posible el acceso al inmueble, eximiendo tanto a **subastas ISADIE** como a la entidad propietaria de cualquier responsabilidad que por cualquier concepto se pudiera derivar.

Asimismo, y por los motivos ya expuestos, se aconseja al licitador que se informe en el Ayuntamiento correspondiente sobre la situación urbanística actual de cada inmueble.

Así mismo **subastas ISADIE** se reserva la posibilidad de retirar cualquier inmueble en subasta sin obligación de manifestar los motivos, siempre y cuando no exista ninguna puja sobre citado inmueble.

Por todo lo anterior, resulta fundamental que el posible licitador consulte detenidamente toda la información que se pone a su disposición respecto a la situación posesoria u ocupacional de los inmuebles, así como respecto a las condiciones en que estos se transmiten, por cuanto tanto **subastas ISADIE**, como los Propietarios de los Inmuebles quedarán eximidos de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de estas circunstancias, o de cualquier otra discrepancia que pudiera existir respecto de la fotografía o desocupación del inmueble.