

GUÍA DEL PARTICIPANTE EN LAS SUBASTAS

Esta guía está destinada a orientar y ayudar a todos los posibles compradores interesados en participar en las subastas se llevará a cabo el 6 de mayo de 2017 a las 15h en el Ipanema Park en Porto, y el 7 de mayo de 2017 a las 15h en el Hotel Vip Executive Villa Rica en Lisboa.

- **QUIÉN ORGANIZA LA SUBASTA**

La subasta está organizado por **EuroEstates** – Mediação Imobiliária, Unipessoal, Lda. en lo sucesivo designada por EuroEstates.

Para esta subasta, EuroEstates estableció una colaboración exclusiva con una institución financiera, propietaria de los inmuebles en venta y que está además representada en la subasta.

- **COMO OBTENER INFORMACIONES SOBRE LA SUBASTA**

Centro de Atención Telefónico al Cliente

EuroEstates pone a su disposición, durante el período comercial asociado a cada subasta, un centro de atención telefónico al Cliente: + 351 21 382 84 60 Lisboa y + 351 22 608 18 24 Porto, disponible entre las 9h30 y las 18h30 para prestarle todas las informaciones sobre los inmuebles, las subastas, concertación de visitas o para enviarle el respectivo catálogo.

Internet

Todas las informaciones y un catálogo electrónico, están disponibles en el dominio de Internet www.euroestates.pt.

Catalogo

En el catalogo están reunidas todas las informaciones sobre los inmuebles, sistemas de licitación, modelos de contratos y demás información relacionada con la subasta. Este catalogo le será remitido a precio de coste, pudiendo ser solicitado a través de los números de **teléfono arriba identificados**, por los faxes números: + 351 21 301 31 43 Lisboa e + 351 22 606 02 10 Porto, por e-mail geral@euroestates.pt, o además por correo para las siguientes direcciones:

EuroEstates – Mediação Imobiliária, Lda.
Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras
1070 – 102 Lisboa – Portugal

○

EuroEstates – Mediação Imobiliária, Lda.
Rua Rainha D. Estefânia, nº 26, 4º Andar – Sala 13
1450 – 303 Porto - Portugal

Precios y Valores de los Inmuebles

El "**precio de salida**" referido en el catálogo es la base de licitación por la que el inmueble va a la subasta y que ha sido acordado con el vendedor. Podrá haber un eventual cambio en el momento de la subasta, caso en que este cambio constará de una adenda que se entregará en el propio acto. El "**precio de salida**" indicado solamente es válido para esta subasta, por lo que la entidad vendedora no se obliga a vender el inmueble por este valor una vez terminada la subasta.

Visitas

Caso esté interesado en adquirir determinado inmueble, le sugerimos siempre una visita, una vez que la foto que consta del catálogo sirve sólo para orientación general. Recomendamos siempre, en el caso de interés por el inmueble, una visita sin compromiso, que permitirá una apreciación más completa y personal. Para ese efecto, **EuroEstates** se pone a su disposición a través del Centro de Atención Telefónico al Cliente para la concertación de una visita al inmueble en el que esté interesado.

No se olvide de tener en cuenta algunos detalles importantes en su valoración del inmueble, como sean la ubicación, el entorno, los transportes, la calidad de la construcción y el estado general del mismo.

Conviene señalar que los inmuebles se venderán en el estado de conservación en que se encuentren.

- **COMO DEBE PREPARARSE PARA LA SUBASTA**

Si tras haber visitado y/o evaluado los inmuebles de su interés, de conformidad con nuestra recomendación, decide Usted pujar algún lote, debe prepararse para el día de la subasta, por lo que le hacemos algunas sugerencias:

Usted debe confirmar que:

- a) La información que consta en nuestro catálogo corresponde a la que consta en los documentos oficiales del inmueble;
- b) Son de su conocimiento todos los gastos que le competen como comprador del inmueble, en particular el IMT (Impuesto Municipal), los gastos notariales y los gastos de registro de propiedad;
- c) Conoce y está de acuerdo con las condiciones generales y particulares por las que se va a regir la adquisición del inmueble en el que está interesado y en particular el respectivo contrato promesa;
- d) Que el inmueble es adecuado al fin que prevé Usted que se destina, conforme respectivo encuadramiento legal;

EuroEstates se pone a su disposición y a la de su abogado o consultor para facilitar toda la documentación que le permita validar la información relevante, así como para aclarar cualquier duda que quiera plantear.

No dude en contactar nuestro Centro Telefónico para ese efecto.

Régimen jurídico, documentación y contratos

La participación en la subasta presupone la previa aceptación de las condiciones de todos los aspectos referidos en este Guía del Comprador e del Reglamento de la Subasta, así como en el contenido de los documentos que constan en el catálogo, prevaleciendo en caso de diferentes interpretaciones la redacción del contrato promesa de compra venta y demás información del catálogo.

Obtenga el financiamiento adecuado para su caso

Si Usted pretende efectuar la adquisición recurriendo al crédito bancario, debe consultar previamente su banco o la entidad presente, para efectos de préstamo bancario. Solicite un estudio de financiamiento para su caso concreto, asegurándose de cual el importe máximo al que tiene acceso, plazos y posibles gastos con la operación.

EuroEstates podrá ayudarlo/a en este proceso, por lo que no dude en consultarnos.

Representación

En el caso de participación en la subasta a nombre de otra persona o entidad, Usted deberá comparecer en la sala de subastas debidamente acreditado/a y con los necesarios poderes de representación.

Modificaciones del catálogo

La información relativa a los inmuebles que constan en el catálogo, en particular los "precios de salida" y las condiciones específicas, pueden sufrir alguna alteración previamente a la subasta. En determinados casos podrá suceder que un inmueble sea retirado de la subasta antes de la respectiva fecha.

El centro Telefónico estará disponible para informarle sobre cualquier alteración, por lo que sugerimos que algunos días antes de la fecha acordada para la subasta, confirme que no ha habido modificaciones en los lotes en los que está interesado.

- **LA SUBASTA**

Hora y Fecha de Realización

Las subastas deberán realizarse en salas de hoteles, con horario previsto a las 15h.

Todos los participantes interesados en licitar deberán identificarse cuando entren en la sala y entregar un cheque de depósito de 2.000, 00 € a la orden de EuroEstates Lda, recibiendo el respectivo justificante. En

la misma ocasión se les atribuirá una identificación numérica que será usada para pujar dentro de la sala de la subasta.

Al inicio de la subasta se anunciarán de forma resumida los procedimientos por los que se va a regir la misma y las normas de conducta necesarias para el correcto funcionamiento de la subasta. Caso tenga posibilidad, le sugerimos que esté presente al inicio de la sesión, momento en el que se proporcionarán estas informaciones.

Cheque de Depósito

Según referido en el punto anterior, en el acto de registro se debe entregar un cheque de depósito a la orden de Euro Estates Lda., a cambio de un justificante de prestación de garantía, entregada por Euro Estates. Al final de la subasta, después de la entrega de la identificación numérica atribuida, se devolverá el cheque de depósito al participante, en el caso de que este no haya adjudicado ningún lote de la subasta, presente el Contrato promesa de compra venta debidamente firmado, comprobando su o sus adjudicaciones.

El licitante deberá hacerse acompañar de por lo menos 2 cheques, siendo el primero para la prestación del depósito y el siguiente, o siguientes, para garantizar el inmueble o los inmuebles adjudicados dependiendo todo de las condiciones de plazo de que pretende beneficiar y del número de lotes que pretende adjudicar.

Para no perturbar el regular funcionamiento de la contratación de los inmuebles vendidos en la subasta, los participantes no pueden utilizar el cheque entregado como garantía, para pagamiento de las arras en el momento de la otorga del contrato promesa de compra y venta.

Licitación

Los lotes van a subasta en intervalos aproximados de 1 minuto y por el orden en que se encuentran en el catálogo. Los valores sucesivamente superiores para licitación de cada inmueble, se definirán en el momento por el subastador que dirige la subasta.

Cuando el lote que le interesa salga a la subasta, deberá levantar la tarjeta o raqueta que le ha sido dada al inicio de la sesión.

Una vez recibida la oferta más alta, el subastador lo repetirá tres veces y si no recibe una oferta superior adjudicará el lote al respectivo licitante.

Adjudicación del Lote

Se pueden licitar por teléfono tres lotes, el máximo.

Si Usted hace la mejor oferta, el lote le será adjudicado y inmediatamente después, un elemento de **EuroEstates** irá pedirle que firme un Auto de Aprobación de Remate (modelo en anexo de este catálogo) siguiéndose después la firma del Contrato Promesa de Compra y Venta, el cual se prepara y emite en una sala adyacente a la subasta.

En el acto de la firma del Contrato Promesa de Compra y Venta se deberá entregar una señal.

El valor de la señal será 2.000, 00 € si el comprador adquiere sólo un lote en la subasta y el respectivo precio del remate es inferior a 100.000,00 €.

En el caso de que el comprador haya adquirido más de 1 lote, o, el valor global de las adjudicaciones sea, independientemente del número de lotes que haya adjudicado, igual o superior a 100.000,00 Euros, el valor de la señal será de 5% del valor global de las compras efectuadas y de un importe nunca inferior a 2.000, 00 €.

Cuando la escritura de compra y venta no se efectúe por motivo no imputable al comprador, este perderá las arras, sin derecho a reclamarlo.

- **SI USTED NO PUEDE COMPARECER A LA SUBASTA**
-

Para aquellos casos en los que no pueda acudir presencialmente a la subasta, establecemos los siguientes mecanismos:

Licitación Telefónica

Se pueden pujar por teléfono tres lotes, el máximo.

Para poder pujar por teléfono, deberá firmar una carta de poder para Licitación Telefónica (modelo en anexo de este catálogo), por medio de la cual autoriza a **EuroEstates** a pujar en su nombre, según sus instrucciones telefónicas.

Lea por favor atentamente los términos y condiciones detalladas para este tipo de Licitación, así como el Contrato Promesa de Compraventa (en anexo de este catálogo).

Una vez cumplimentada la carta de poder para Licitación Telefónica por favor remítala juntamente con un cheque nominativo a la orden de la Entidad Propietaria, para la dirección de **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070-102 Lisboa), en las condiciones referidas en la adjudicación del lote, así como los documentos referidos en el borrador de la carta de poder constante del catálogo (en anexo).

EuroEstates se reserva el derecho de aceptar hasta 4 cartas de poder para licitación telefónica por lote. A tal efecto, las cartas de poder se registrarán por orden de llegada hasta que se alcance el límite máximo de la reserva de aceptación.

En el caso de que se le adjudique el lote, **EuroEstates** firmará entonces el Contrato Promesa de Compraventa en el nombre y representación del Licitador.

Licitación Directa

Se pueden pujar tres lotes, el máximo.

De esta manera, Usted autoriza a **EuroEstates** a pujar en su nombre por el(los) lote(s) y hasta los valores que especifique según borrador de carta de poder para licitación directa, que figura en el catálogo (en anexo).

A este efecto Usted deberá otorgar una carta de poder para licitación directa, remitirla a **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070 – 102 Lisboa-Portugal) juntamente con un cheque a la orden de la Entidad Propietaria, en las condiciones referidas en la adjudicación del lote, así como los documentos referidos en el borrador de la carta de poder que figura en el catálogo.

En el caso de que le sea adjudicado el lote, **EuroEstates** firmará en ese momento el Contrato Promesa de Compraventa en el nombre y representación del Licitador.

Puede de ese modo, aun que no se encuentre presencialmente en la subasta, participar en ella, directa o indirectamente (por representación).

En este caso, deberá entregar la respectiva representación (según borrador de carta de poder en anexo) hasta 3 días hábiles antes del inicio de la subasta.

En estas modalidades y en el caso de que no se le adjudique el (s) lote (s), **EuroEstates** le devolverá el cheque en el plazo máximo de 10 días hábiles a contar desde el día de realización de la subasta.

Formalización de la Compra

La escritura pública de compra y venta se otorgará en los términos y condiciones que figuran en el contrato promesa de compraventa, cuyo borrador figura en el catálogo (en anexo). La señal entregada con la firma del Contrato Promesa de Compraventa será descontada en el precio total del lote.

Serán de la responsabilidad del comprador todas las obligaciones, impuestos y gastos, que se muestren debidos con la otorga de la escritura pública.

Protección de Datos

El Cliente autoriza que los datos personales facilitados sean sometidos a un tratamiento informatizado, de carácter confidencial, en fichero creado para ese efecto por **EuroEstates** para informarlo sobre los productos y servicios que tenga intención de colocar en el mercado.

El Cliente podrá ejercer su derecho de acceso, rectificación, cancelación y especificación de los fines para los cuales autoriza el uso de esos datos, en los términos de la legislación vigente, lo cual podrá hacer contactando a **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070 – 102 Lisboa - Portugal).