

Subastas.com

CONDICIONES DE VENTA PÚBLICA EN SUBASTA PÚBLICA



936 671 799
online.subastas.com

**PRESENTACIÓN DE OFERTA DE SERVICIOS Y CONDICIONES
JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO xx DE xxxxxx**

CONCURSO ABREVIADO: xxxxxx
AUTOS Nª xxx/xxxx

REAL ESTATE CASTILLEJOS S.L., entidad especializada de acuerdo al art. 641 de la LEC, con número de CIF B-66.078.676, propietaria del portal de gestión y venta on-line de activos provenientes de empresas en concurso de acreedores online.subastas.com.

PRESENTA, en respuesta al requerimiento cursado por la **ADMINISTRACIÓN CONCURSAL** de la mercantil xxxxx declarada en concurso de acreedores bajo el número de Autos xxx/xxxx, seguidos ante el Juzgado Mercantil número xx de xxxx, **OFERTA DE SERVICIOS Y CONDICIONES** para optar a la enajenación de los activos de la empresa concursada anteriormente señalada, en su calidad de empresa especializada en liquidación concursal.

Y para que así conste, se remite el presente documento en Barcelona, a xx de xxx de xxxx.

REAL ESTATE CASTILLEJOS S.L.
online.subastas.com

ÍNDICE

1. Antecedentes y presentación.....	Página 4
2. Página web operativa que garantiza la seguridad y confidencialidad de las operaciones.....	Página 5
3. Estado y composición de los activos a liquidar.....	Página 6
4. Sistema y plazos para la enajenación.....	Página 7
- Condiciones de la subasta pública extrajudicial.....	Página 8
5. Gestiones y valores añadidos para la realización de los bienes.....	Página 12
6. Seguro de responsabilidad civil subsidiaria y acta de subasta protocolizada notoriamente.....	Página 13
7. Importe de la comisión o gastos de gestión.....	Página 14

ANTECEDENTES Y PRESENTACION

REAL ESTATE CASTILLEJOS S.L., es una entidad especializada, según el artículo 641 de la LEC, que pone a disposición de las administraciones concursales y judiciales un software de gestión online de activos y una web de difusión nacional e internacional que permite la tramitación y venta en una única plataforma, **online.subastas.com**, para la óptima realización de unidades productivas, venta directa o gestión de subastas públicas extrajudiciales, incluyendo en su caso, el trámite de subastas restringidas, permitiendo adoptar las decisiones oportunas en cada una de las fases de ejecución a la administración concursal.

Esta entidad especializada no solo realiza acciones de intermediación, sino que aporta al procedimiento las garantías suficientes de seguridad, transparencia y concurrencia, obteniendo una mejora significativa de los precios de venta finales.

Igualmente dispone de capacidad certificada de notificación y extensa cartera de clientes, contemplando en todo momento una adecuada tutela sobre los activos afectos a privilegio especial, salvaguardando los derechos que la ley contempla para estos acreedores.

REAL ESTATE CASTILLEJOS, situados en el centro de Barcelona ciudad, y con más de 25 años de experiencia, le ofrece un servicio integral en asesoramiento en:

- Ayuda al deudor Hipotecario
- Compra en Subasta
- Compra de Créditos
- Posesiones Amistosas

Nuestro equipo de profesionales, con una formación sólida y una larga experiencia, le ofrece total garantía en la solución a los problemas que puedan plantearse antes o después de la adjudicación del bien.

Nuestra buena reputación como prestigioso despacho en el asesoramiento y gestión en el ámbito nacional es fruto de la satisfacción de nuestros clientes.

En materias que requieren un asesoramiento específico, Subastas.com tiene en su plantilla profesionales de sectores diferenciados (sector inmobiliario, asesoría jurídica, abogados, procuradores, agente inmobiliario, perito judicial etc.

Nuestra relación con el cliente es personal, activa y profesional. Siempre nos preocupamos de garantizarle el mejor servicio integral.

PÁGINA WEB OPERATIVA QUE GARANTIZA LA SEGURIDAD Y CONFIDENCIALIDAD DE LAS OPERACIONES

REAL ESTATE CASTILLEJOS cuenta con una plataforma propia de liquidación, **online.subastas.com**, con más de 25 años de experiencia.

Para garantizar la seguridad y confidencialidad de las operaciones, www.subastas.com cuenta con todos los mecanismos y protocolos para garantizar la seguridad de sus datos, ya que toman todas las medidas de seguridad necesarias para ello. Puedes consultar su política de privacidad para tener más información., así como con la adecuación oportuna en el tratamiento de datos personales para el cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679, de Protección de Datos (RGPD).



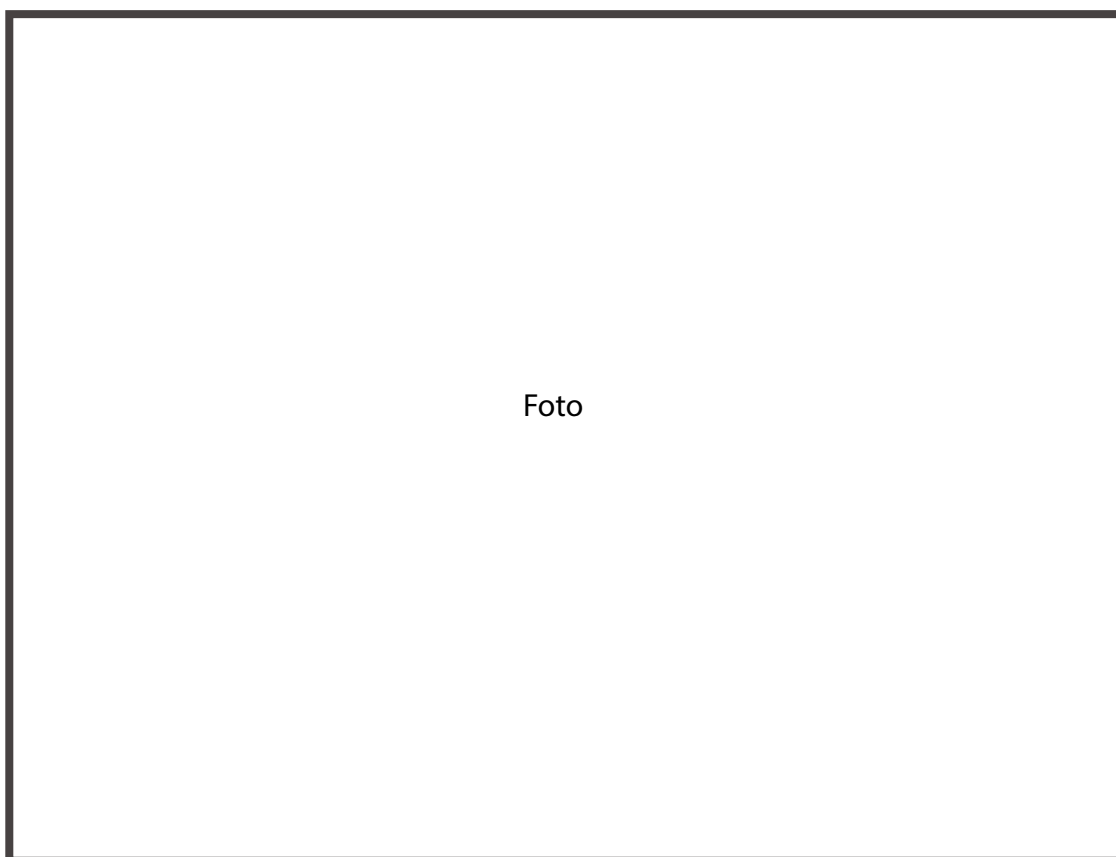
ESTADO Y COMPOSICIÓN DE LOS ACTIVOS

Una vez estudiada la documentación del procedimiento, DECLARAMOS conocer la naturaleza de los activos que deben ser enajenados dentro de su fase de liquidación, por medio de subasta pública a través de EMPRESA ESPECIALIZADA.

A continuación, detallamos los activos a liquidar:

DATOS DE LOS BIENES A LIQUIDAR

Fincas que integran las parcelas nº xx y xx de la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, cotitularidad de xxxxxxxx, inscritas en el Registro de la Propiedad nº xx de xxx.



SISTEMA Y PLAZOS PARA LA ENAJENACIÓN

Una vez estudiada la documentación del procedimiento, analizamos la naturaleza de los activos que deben ser enajenados dentro de su fase de liquidación. Cuando dicho análisis ha finalizado, se procederá a la liquidación de los mismos mediante subasta pública extrajudicial a través de la plataforma **online.subastas.com** de acuerdo al siguiente PROTOCOLO:

- Como paso inicial, se analiza el expediente por nuestro equipo jurídico, se da de alta el procedimiento y se habilita un perfil preferente al Administrador Concursal que le otorga durante toda la liquidación, acceso a su panel personal de gestión del procedimiento.
- Posteriormente, se activa el protocolo de calidad documental, protocolo que prepara, cataloga, y programa todos los activos que deben ser liquidados de la manera más detallada posible. De forma simultánea, se activan todas las notificaciones pertinentes mediante entidad certificadora a todos los actores implicados en la Administración Concursal (administradores, asistentes, acreedores, etc.).
- Finalmente, se activa la liquidación, y en su transcurso, si no se ha hecho de forma previa, se inician las campañas de promoción y difusión de los activos a través de nuestro equipo de marketing y publicidad, y se gestionan las posibles visitas, así como la atención telefónica y vía email que requieran los posibles postores. La subasta pública extrajudicial consistirá en un proceso de registro de ofertas al alza, siempre de forma pública y sin alteración posible.
- Cuando la subasta haya finalizado, la plataforma notificará automáticamente a todas las partes el resultado de la misma, siendo decisión de la Administración Concursal aceptar la mayor oferta registrada o repetir el proceso de subasta.

Los PLAZOS para llevar a cabo la subasta pública extrajudicial serán de 1 MES, destacando que, desde la apertura del expediente hasta la transmisión efectiva de los bienes, no se superará el plazo de los 3 MESES, salvo causa no imputable a la entidad especializada.

Proponemos como CONDICIONES DE LA SUBASTA PÚBLICA las siguientes:

1.- La Administración Concursal designa como entidad especializada para llevar a efecto la subasta de los bienes antedichos a la compañía mercantil REAL ESTATE CASTILLEJOS, S.L. con CIF. B-66.078.676. La determinación de esta entidad y las condiciones en que la venta deben efectuarse se entenderá definitiva y plenamente eficaz en los términos propuestos en las presentes condiciones generales de subasta pública.

2.- La venta en subasta pública se realizará "online" (a través de Internet) por la entidad especializada, concretamente a través de la página web propiedad de la entidad especializada designada **online.subastas.com**. Las bases concretas de la subasta se publicitarán a través de dicha página web, así como a través de cualesquiera otros medios complementarios de publicidad que considere convenientes la referida entidad.

3.- La venta en subasta pública de los bienes que constituyen la masa activa se realizará en todo caso en estado de libre de cargas y gravámenes.

A fin de favorecer el mejor resultado en el proceso de realización pública de los bienes y derechos de la masa activa, la Administración concursal podrá solicitar del juzgado la cancelación de las anotaciones de embargo que afecten a los bienes y derechos objeto de realización. Los mandamientos de cancelación de las anotaciones de embargo se entregarán a la Administración Concursal para su diligenciamiento, sin perjuicio de lo establecido en la base 9 posterior.

4.- Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública y sin garantías, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

5.- El periodo mínimo para la presentación de ofertas será de un mes desde la apertura del periodo apto para la licitación.

La entidad especializada, salvo oposición expresa de la Administración Concursal, podrá establecer la ampliación de la hora de finalización de la subasta por periodos de tres minutos sucesivos en los casos en que se presenten ofertas en ese periodo inmediato anterior a la misma o durante alguna de sus prórrogas. En este caso, la subasta concluirá cuando no se reciban ofertas de compra durante el último periodo de ampliación de la subasta.

6.- El tipo a efectos de subasta de cada uno de los bienes relacionados será, al menos, el establecido como "valor a efectos de liquidación" en el inventario de bienes.

En caso de que la venta o subasta de distintos bienes o derechos se integren en un lote único, el tipo a efectos de subasta será el que resulta del escrito de la administración concursal al que se adjunta el presente pliego de bases o condiciones de subasta. No se aceptarán posturas por elementos individuales del lote, si bien el precio total se distribuirá entre los distintos elementos que lo integran a prorrata del valor a efectos de liquidación que cada uno tiene atribuido en la relación de bienes del escrito al que se adjunta el presente pliego.

7.- En lo no regulado en el presente pliego de bases o condiciones de subasta que, en cuanto a sus reglas mínimas deberá someterse necesariamente la entidad especializada, la enajenación de los bienes se acomodará, previa autorización de la Administración Concursal, a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene dichos bienes, sin necesidad de que dicha entidad preste caución para responder del cumplimiento del encargo.

8.- La entidad encargada de la subasta pública, siguiendo instrucciones de la Administración Concursal podrá exigir la prestación de garantías o depósitos para la intervención en la subasta.

En este caso, los acreedores concursales que ostenten créditos con privilegio especial sobre los bienes objeto de subasta, podrán concurrir a la misma sin que en ningún caso le sea exigible la prestación de depósitos o garantías para su intervención.

La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes en la página web a través de la que se realice la subasta será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones al usuario posteriores tanto realizados por la entidad especializada asignada como por la Administración Concursal hasta la conclusión del concurso.

9.- Todos los gastos de la venta pública y los derivados de la cancelación de cargas y anotaciones registrales tanto de embargos como dimanantes del concurso, incluido el certificado de eficiencia energética, serán de cuenta y cargo de la parte compradora.

La entidad especializada hará públicos los gastos u honorarios correspondientes a la prestación de sus servicios en la subasta en el momento de la apertura del periodo de licitación, y a través de la propia página web, los que serán de cuenta de la parte compradora. En todo caso, éstos serán del 3% para los inmuebles.

También serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos de desmontaje y traslado de los bienes, así como la reparación de las instalaciones que resulten necesarias para la entrega de los mismos al adjudicatario.

Los gastos de comunidad no satisfechos por la concursada y de los que deba responder la propia finca, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, serán satisfechos por la parte compradora.

Todos los impuestos derivados de la compraventa de los inmuebles, incluido el Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal) si a ello hubiere lugar, así como los Impuestos Sobre Bienes Inmuebles pendientes de pago, serán satisfechos por la parte compradora.

10.- La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta de contado en el momento del otorgamiento de los documentos públicos o privados de compraventa que procedan, a cuyo acto deberá concurrir el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en registros públicos. Corresponderá a la Administración Concursal la designación del día, hora, lugar y, en su caso, el Notario donde se otorgarán los documentos públicos o privados a través de los que se articule la compraventa.

11.- En caso de que los bienes objeto de subasta se encuentren afectos al pago de créditos con privilegio especial, incluso cuando se integren en un lote que incorpore varios bienes, estos no podrán ser enajenados por este cauce por precio inferior al 50% de su valor establecido en el escrito adjunto al presente pliego sin cumplir con el trámite que a continuación se refiere, salvo autorización expresa de cada acreedor con privilegio especial, respecto del bien afecto en cuestión.

En defecto de autorización expresa del acreedor con privilegio especial, y en caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a dicho 50% del valor a efectos de subasta, la entidad especializada/Administración Concursal, con carácter previo al otorgamiento de escritura de venta, pondrá en conocimiento de dichos acreedores con privilegio especial las ofertas recibidas, quienes podrán presentar mejor postor en el plazo de 10 días naturales desde dicha comunicación. Si dentro del plazo de diez días siguientes a la notificación antes indicada se presentare mejor postor, la entidad especializada/Administración Concursal acordará abrir licitación a través de la página web de la entidad especializada designada, entre los oferentes. Dicha subastilla, limitada exclusivamente al que haya presentado la mejor oferta durante el periodo normal de licitación y al acreedor o acreedores con privilegio especial, o persona o personas designadas por estos últimos, se llevará a efecto según las reglas y usos de la casa o entidad que subasta, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida por este último mejor postor (el acreedor con privilegio especial o persona presentada por este). Concluida la subasta restringida, la Administración Concursal declarará aprobado el remate a favor del mejor postor, con los efectos y obligaciones previstos en la base 10.

Si transcurrido el plazo otorgado no se hubiese presentado mejor oferta por el acreedor con privilegio especial, la Administración Concursal declarará aprobado el remate y se llevará a efecto la venta a favor del mejor postor, debiendo concurrir a la firma el acreedor con privilegio especial a los efectos de lo indicado anteriormente acerca de la cancelación de las de cargas registrales o de otra índole, y recepción del precio hasta el límite de su crédito privilegiado.

En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial de la obligación prevista en el párrafo anterior y en la base 10, la cancelación registral del privilegio especial y demás cargas anteriores constituidas a favor de créditos concursales se verificará por el Juez del Concurso, tras acreditación de la venta al mejor postor, en aplicación analógica del. 642 de la L.E.C. y art. 225 del TRLC.

12.- El otorgamiento por la Administración Concursal de los documentos públicos o privados precisos para la consumación de las ventas, se entenderá aprobado sin necesidad de resolución expresa del juzgado, sin perjuicio de la responsabilidad de la Administración Concursal exigible a través del cauce previsto en los artículos 94 y siguientes TRLC.

No obstante, tan pronto como se consume la realización de los bienes, la Administración Concursal podrá ponerlo en conocimiento del juzgado, incluyendo informe de la persona o entidad especializada designada sobre el proceso de subasta, para la aprobación de la operación tal como dispone y a los efectos del artículo 641.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

13.- Para el supuesto de que en cualquiera de los estados previstos para la subasta de los bienes el mejor postor designado adjudicatario de los mismos no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para su transmisión y pago del precio de remate, la administración concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor (en la forma que se establezca en las bases y condiciones de intervención en la subasta pública que como mínimo se fijarán en el 5% del tipo de subasta del bien por aplicación analógica de los arts. 647, 653, 655 y 669 de La Ley de Enjuiciamiento Civil), sin necesidad de declaración o intimación judicial expresa, podrá tenerlo por desistido en su oferta de compra, declarando adjudicatario los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

En caso de que se hubiese exigido depósito para para intervenir en la subasta pública, cuando el mejor postor sea tenido por desistido conforme al párrafo anterior, la Administración Concursal tendrá por adjudicado el mismo en concepto de indemnización de daños y perjuicios para el concurso, aplicando su importe entre los acreedores conforme a derecho.

14.- En el supuesto de que el acreedor con privilegio especial concurra a la subasta pública y resulte adjudicatario del bien objeto de subasta, el pago del precio que realizará con ocasión del otorgamiento de escritura pública podrá llevarse a efecto mediante compensación, hasta donde alcance, de su crédito privilegiado especial.

Si por el contrario no concurriera a la subasta pública, así como al otorgamiento de escritura en caso de aprobación de remate a su favor, facultará a la administración concursal para la venta de los bienes en subasta sin sujeción al tipo mínimo establecido en el apartado 11 por el precio y condiciones que tenga por convenientes.

15.- La Administración Concursal, concluida la subasta sin la realización de los bienes, podrá repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública siempre con respeto a las bases mínimas establecidas en los apartados anteriores.

En cualquier caso, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública si el resultado de la subasta, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso.

En ningún caso se podrá desistir si el precio obtenido fuese superior al valor previsto a efectos de liquidación que se refiere en el escrito de la Administración Concursal al que se adjunta el presente pliego de condiciones.

GESTIONES Y VALORES AÑADIDOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES

En caso de resultar designados para llevar a cabo la liquidación de la mercantil concursada, REAL ESTATE CASTILLEJOS pondrá a disposición de la Administración Concursal todos los medios materiales y humanos a los efectos de procurar la adjudicación del activo por la mayor realización posible.

Con el objetivo de alcanzar esa mayor realización, damos una amplia difusión a los activos de nuestra plataforma, llevando a cabo, de manera continua, inversiones ad hoc en publicidad destinadas a campañas de marketing online, tanto en portales especializados como generalistas, que generan tráfico de usuarios interesados en la compra de activos, a la difusión en redes sociales corporativas, que provocan un incremento de tráfico sobre las publicaciones, y por supuesto en marketing offline.

Ello genera una gran afluencia de visitas a todos y cada uno de los lotes publicados y, por ende, una mayor participación que se convierte en una mejora significativa de precios alcanzados.

ACCIONES DE MARKETING



SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL SUBSIDIARIA Y ACTA DE SUBASTA PROTOCOLIZADA NOTARIALMETE

REAL ESTATE CASTILLEJOS, S.L. cuenta con un seguro de responsabilidad civil de amplia cobertura para una mayor tranquilidad de la Administración Concursal para responder ante cualquier incidente que pueda surgir en el procedimiento.

Por otro lado y con el fin de otorgar al procedimiento y a los postores una total seguridad jurídica y transparencia, la subasta será protocolizada notarialmente, siendo de cuenta de REAL ESTATE CASTILLEJOS, S.L. los gastos incurridos por la actuación notarial.



IMPORTE DE LA COMISION O GASTOS DE GESTIÓN

Los honorarios correspondientes a los servicios que ofrece la entidad especializada durante la liquidación SON ASUMIDOS POR EL ADQUIRIENTE, y son gratuitos para la administración concursal y para la empresa concursada, de este modo preservamos el interés del concurso sin que éste tenga que incurrir en gasto alguno para llevarla a cabo.

Nuestra política retributiva está basada en un porcentaje del precio final de venta, por lo que sólo se devengarán honorarios cuando se perfeccione la operación de venta. Así, cuando el comprador satisface el precio de compra del activo, también hace lo propio con los gastos de gestión de la entidad especializada.

Dichos honorarios se calculan sobre el valor de remate o precio final de adjudicación, y se establecen entre el **3 y el 5% más IVA en el caso de bienes inmuebles**, y en el **10% más IVA en el caso de otro tipo de bienes**, siempre dependiendo de la naturaleza del procedimiento y de los tipos de activos.