



## TERMINOS Y CONDICIONES PARA LICITADORES

### SUBASTA EN VIVO:

#### Reality Realty (Piso 3)

1253 Ave. Fernández Juncos, Esquina R.H. Todd, Parada 18  
Santurce, San Juan, Puerto Rico

#### **INSCRIPCION PARA LA SUBASTA:**

La inscripción es la manera de confirmar su asistencia luego de haberse registrado previamente para poder participar en la subasta. La inscripción comenzará el día **jueves, 14 de diciembre de 2023**, desde las ocho y media de la mañana (**8:30 a.m.**) en **Reality Realty, Santurce** de **San Juan, Puerto Rico**.

#### **REQUISITOS DE LICITACION:**

Los licitadores deberán proveer la siguiente información: nombre completo, presentar identificaciones válidas con foto y documento de términos y condiciones firmado por el licitador. El licitador una vez registrado deberá mostrar al oficial a cargo su carta de cualificación bancaria y su depósito de buena fe, el cual deberá ser en giro o cheque certificado. **No se aceptará dinero en efectivo.**

#### **RECONOCIMIENTO E INSPECCION DE LAS PROPIEDADES A SER SUBASTADAS:**

Es deber y responsabilidad del licitador inspeccionar las propiedades antes de la subasta. Todo licitador tendrá la oportunidad de inspeccionar las propiedades en las fechas y horas que se han identificado en los listados y folletos disponibles o mediante cita previa. La inspección será recorriendo los predios de la propiedad al propio riesgo del licitador. El licitador una vez registrado acepta que las propiedades a ser objeto de la subasta son de su entero conocimiento y condición, y por ello renuncia a cualquier reclamación al vendedor y sus representantes (Reality Realty). El licitador declara que la propiedad licitada es la misma propiedad inspeccionada por él o por su agente autorizado, previo a la subasta. En caso de los terrenos, el comprador se hace responsable de verificar las condiciones del terreno (estudio de suelo y mensura). Los inversionistas tienen que inspeccionar TODAS las propiedades antes de la subasta ya que NO se aceptarán opciones sujeto a inspección. Una vez se realice la opción usted acepta que ha inspeccionado la propiedad y que la está opcionando bajo su propio riesgo, por ende, si desiste de la compra NO se devolverá dinero de depósito de opción. El vendedor y sus representantes (Reality Realty), no serán responsables de la omisión por parte del licitador o su agente autorizado, de la identificación de la propiedad y sus condiciones, ni de cualquier error de identidad o de otra índole legal; ello no relevará de las responsabilidades legales contraídas una vez adjudicada la subasta y suscrita la opción de compraventa.

#### **DEPOSITO:**

**El depósito será de un 5% del precio de venta para propiedades residenciales, comerciales y terrenos.**

El depósito de toda propiedad adjudicada no es reembolsable. La adjudicación y venta de las propiedades a ser subastadas no está sujeta a financiamiento para completar la compraventa. El depósito que se requiere para cada propiedad se especifica en la información de las propiedades a subastarse en el website [www.reposubasta.com](http://www.reposubasta.com).

El depósito se aceptará únicamente en cheque certificado o giro a nombre de **REALITY REALTY, no se aceptará dinero en efectivo.**

El día de la subasta todo licitador victorioso firmará contrato de opción y realizará un **depósito inicial mínimo de \$3,000.00** para casos cuyo **precio de venta sea menor de \$50,000.00 y de \$5,000.00 para casos cuyo precio de venta sea mayor de \$50,001.00**. El licitador tendrá **48 horas** para depositar el balance restante al 5% en las propiedades residenciales, comerciales y terrenos. De no completar el depósito en el tiempo aquí estipulado, el licitador perderá el depósito inicial y Reality Realty, a su discreción, podrá ofrecer y negociar la propiedad al próximo licitador.

#### **PRIMA DE LICITACION DEL COMPRADOR:**

El comprador / licitador que resulte ganador y se le adjudique una o más propiedades pagará a Reality Realty el equivalente a la prima o comisión de 1% ó 5%, debidamente divulgada en cada propiedad. Este monto será provisto al momento de la firma del contrato de opción, depositada en una cuenta especial "Escrow" hasta el cierre. Esta prima o comisión es un cargo a la parte compradora y de ningún modo se podrá acreditar a la transacción.

## **TERMINOS PARA EL FINANCIAMIENTO POR DUEÑO (“Owner Financing” solo al inventario identificado):**

- **Pronto mínimo: 50% del Precio Pactado**
- **Financiamiento Ballón 30/5 (“Interest only”)**
- **Tipo de Interés:**
  1. **Primer Año: 5%**
  2. **Segundo Año: 5.4%**
  3. **Tercer Año: 5.8%**
  4. **Cuarto Año: 6.3%**
  5. **Quinto Año: 6.7%**
- **Otro términos y condiciones aplican:**
  - **No gastos por originación ni descuento**
  - **No habrá penalidad por pre-pago**
  - **No verificación de empleo**
  - **No verificación de crédito**

## **PARTICIPACION DE LOS CORREDORES/VENEDORES EXTERNOS A RR**

Todo Corredor de Bienes Raíces debidamente identificado con su licencia expedida por el Departamento de Estado y que esté vigente, podrá participar junto a su cliente o licitador en las subastas. Será un requisito indispensable para los corredores de Bienes Raíces, registrarse como corredor de su cliente y presentar evidencia de que visitó la propiedad con el cliente. El procedimiento para la inscripción podrá ser realizado a través de: [www.reposubasta.com](http://www.reposubasta.com) llenando toda la información de registro solicitada, personalmente o vía

telefónica al **(787) 418-3100**. Al registrarse el corredor previo a la subasta, debe enviar su licencia al correo electrónico [reposubasta@realityrealtypr.com](mailto:reposubasta@realityrealtypr.com). Al completarse la venta de la propiedad adjudicada, el Corredor de Bienes Raíces externo, identificado con el comprador recibirá el uno punto cinco por ciento (1.5%) de comisión del precio de venta. El pago de comisión está sujeto a que se complete el cierre de la compraventa de la propiedad adjudicada. Si un mismo licitador completa la venta de una segunda propiedad o más, el corredor identificado con éste recibirá el punto setenta y cinco por ciento (.75%) de comisión del precio de venta. Corredor que no asista a la subasta NO se le pagará la comisión por ningún motivo. El cliente queda registrado bajo su corredor únicamente cuando envía la Hoja de Visita “Showing Report”. Tanto el licitador como su corredor tendrán la oportunidad de registrarse hasta el día antes de la fecha de la subasta. Todo licitador que llegue al evento sin registrarse o registrado, pero sin haber identificado a un corredor de bienes raíces como su corredor, quedará automáticamente registrado como un cliente de **REALITY REALTY**. La comisión será pagada solamente al primer corredor que con su “Hoja de Visita” valide que ejerció su función de mostrar la propiedad a ser licitada de forma adecuada a su cliente. Corredor que no vaya con el cliente hasta la propiedad, no se le pagará la comisión. Todo cliente que asista sin su corredor al “open house” el día de inspección designado, se le adjudicará la venta a **REALITY REALTY**. Corredores e Inversionistas que actúen como cliente para la compra de propiedades de interés propio, línea sanguínea o inversión NO cobrará comisión ni podrá estar representado por ningún Corredor o Vendedor de Bienes Raíces. **ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA COMPRADOR VER LAS PROPIEDADES ANTES DEL EVENTO, DE NO CUMPLIR CON ESTE REQUISITO NO SE DEVOLVERA DINERO DE OPCION UNA VEZ OPCIONADA LA PROPIEDAD.**

## **PARA LICITAR EN AUSENCIA DE CLIENTE:**

Si el cliente no puede asistir a la subasta, únicamente podrá participar en la subasta a través de un representante que esté debidamente autorizado a representar al licitador mediante una carta o poder (puede ser su corredor). La persona autorizada mostrará la misma en la entrada, al igual que el cheque de gerente por concepto de depósito al representante de **REALITY REALTY**. De resultar victorioso el licitador, su representante deberá entregar una copia de dicha carta y el cheque de depósito al personal de **REALITY REALTY** y el cliente licitador tendrá veinticuatro (24) horas para firmar el contrato de opción.

## **TERMINOS DE VENTA:**

**LOS OPTANTES RECONOCEN QUE EL PRECIO DE VENTA CONVENIDO EN ESTE CONTRATO NO SERA ALTERADO NI ESTARA SUJETO AL RESULTADO QUE ARROJE CUALQUIER TASACION U OPINION DE VALOR SOLICITADA DURANTE EL TERMINO DE LA OPCION NI ESTA SUJETA A FINANCIAMIENTO DE LA PROPIEDAD ADJUDICADA EN SUBASTA.**

Una vez aceptada la oferta por la parte vendedora, el licitador victorioso deberá firmar el contrato de opción y realizar el depósito correspondiente. El Corredor de Bienes Raíces externo presentará sus credenciales para poder firmar el acuerdo de comisión. De no presentar los requisitos no tendrá derecho al pago de comisión de venta alguna. El vendedor concederá a un licitador victorioso que firme contrato de opción y pague el depósito, un término de veinte (20) días para llevar a cabo el cierre de compraventa si es CASH y cuarenta y cinco (45) si es financiada. **El licitador / comprador victorioso será responsable del pago de todos los gastos legales (incluyendo sellos de rentas internas y asistencia legal, comprobantes de inscripción y tarifa notarial) de la compraventa en el cierre de la propiedad. En el caso de algunas propiedades podría aplicarse en**

**adición al precio de venta aprobado el balance pendiente por concepto de mantenimiento y contribuciones. Estos casos serán debidamente identificados previo a su licitación y los montos correspondientes estarán disponibles el día del evento.** El vendedor de las propiedades a ser subastadas tiene el derecho de reservarse la adjudicación de la subasta de cualquier propiedad por un período de cinco (5) días a partir de la fecha de la subasta y todo licitador al licitar por una propiedad lo hace sujeto a esta condición.

El término "**Vendido o Venta Sujeto a Confirmación**" se refiere a que la oferta presentada no alcanzó el mínimo requerido por la parte vendedora y en dicho caso la propiedad queda automáticamente disponible. El término "**Se Liquidada**" significa que la suma ofrecida por el licitador cumplió con las expectativas mínimas de la parte vendedora, por lo que el licitador podrá opcinar la propiedad, en este caso en específico se suena una campana como muestra de que el propietario está dispuesto a vender dicha propiedad. Algunas propiedades podrían ser aprobadas "Sujetas a Confirmación" condicionadas a una segunda aprobación posterior al evento.

Si el licitador / comprador no ejerce la opción de compraventa de una propiedad que se le adjudique en la subasta, **REALITY REALTY** y/o el vendedor se reservan el derecho de retener el depósito como compensación por la opción concedida al licitador. El vendedor se reserva el derecho de subastar nuevamente cualquier propiedad que no sea adquirida mediante la firma de la escritura de compraventa correspondiente por un licitador victorioso antes de que finalice el término de la opción. La opción del licitador al que se le adjudique una propiedad en subasta no es transferible para adquirir dicho inmueble sin el consentimiento previo del vendedor. El vendedor se reserva el derecho de denegar a su entera discreción la cesión o transferencia de esta opción por el licitador. La compraventa se realizará a través de un abogado designado por la parte vendedora. La parte vendedora entregará la propiedad mediante compraventa libre de todo gravamen, contribuciones sobre la propiedad inmueble y/o cuotas de mantenimiento bajo la Ley de Condominios de Puerto Rico, salvo el caso de las propiedades donde previamente se divulgó que, en adición al precio de venta aprobado, se debía incluir el balance pendiente por concepto de mantenimiento y contribuciones. Estos casos serán debidamente identificados previo a su licitación y los montos correspondientes estarán disponibles el día del evento. La parte vendedora no garantiza las condiciones de las propiedades al momento de llevarse a cabo la compraventa. Todo licitador/comprador reconoce que ha tenido la oportunidad de hacer una inspección de la propiedad y que está en pleno conocimiento de la condición actual de la misma o, en su defecto, de no haber inspeccionado la propiedad, asume la responsabilidad de licitar bajo su propio riesgo. De igual forma acepta que en caso de que se le adjudique alguna propiedad en la subasta, la adquiere y la acepta como está ("**as is**") y su condición actual ("**where is**"), reconociendo que la vendedora no diseñó, ni construyó la(s) estructura(s) localizada(s) en la propiedad, si alguna, y que no la ha utilizado para propósito alguno. El licitador / comprador releva a la vendedora de cualesquiera vicios o defectos de construcción y/o diseño y de desperfectos mecánicos, así como, pero sin limitarlos de grietas, filtraciones, desprendimiento del empañetado, obstrucciones en las líneas sanitarias y/o de acueductos, líneas eléctricas, etc., que pudieran existir en la propiedad o que se manifiesten en el futuro. La vendedora tampoco será responsable de la zonificación de la propiedad o de que la(s) estructura(s) allí localizada(s) cumpla(n) con los requisitos de zonificación vigentes o aplicables a la propiedad o de que se pueda(n) utilizar para cualquier uso particular. Al licitar por una propiedad sujeta a esta subasta, el licitador / comprador ratifica y confirma que en caso de que se le adjudique alguna propiedad adquiere la misma renunciando al saneamiento por vicios ocultos, aparentes o de cualquier otra clase, y ratifica y confirma además su renuncia a las demás garantías que establece el Código Civil de Puerto Rico, incluyendo el saneamiento por evicción. Reality Realty, representantes de la parte vendedora, se reserva el derecho de retirar cualquier propiedad de la subasta o incluir otras propiedades para la misma.

**REALITY REALTY** podrá ofrecer, recibir ofertas, vender y/o retirar cualquier propiedad a subastar previo a la subasta.

#### **DEVOLUCION DE OPCION:**

Del licitador / comprador no ejercer la opción dentro del término establecido en el contrato de compraventa, **REALITY REALTY** (subsidiarias y/o afiliadas) se reserva(n) el derecho de retener la suma de dinero entregada en calidad de depósito. Esta retención se realiza como compensación y/o penalidad por el incumplimiento de la opción de compra y por el período de reserva de la propiedad. **ESTA SUBASTA NO ESTA SUJETA A FINANCIAMIENTO.** Algunas propiedades no están calificadas para financiamiento. Las propiedades identificadas como compras únicamente en efectivo no estarán sujetas a financiación y el incumplimiento dará lugar a la confiscación de la opción. Los inmuebles identificados como compras con financiamiento residencial y el comprador no pudiera obtener los mismos sin contribuir a la denegación del préstamo, se devolverá el depósito recibido menos un cargo administrativo de \$450.00. Una vez adjudicada una propiedad, el licitador acepta que ha inspeccionado la propiedad y que está optando por su propia cuenta y riesgo, por lo tanto, si desiste de la compra, no se le devolverá el dinero del depósito de opción.

**REALITY REALTY**, representantes del vendedor, no se hace responsable de cualquier defecto en el título de la propiedad que sea subastada. **REALITY REALTY** y/o el vendedor no asumen ninguna responsabilidad por errores u omisiones en la publicidad, promoción o listado de las propiedades. La responsabilidad de **REALITY REALTY** y/o el vendedor se circunscriben a las ofertas realizadas mediante la publicidad, listados y contratos realizados. El método y orden para llevarse a cabo en la subasta será establecido por **REALITY REALTY**. Los licitadores victoriosos podrán llevar a cabo las compraventas en efectivo, o a través de financiamiento debidamente pre cualificado al momento de celebrarse el contrato de opción. Los licitadores interesados podrán adquirir cualquier documento para la celebración de las subastas a través de las oficinas de **REALITY REALTY**, ubicadas en: **1253 Ave. Fernández Juncos Esq. Roberto H. Todd, San Juan, Puerto Rico 00907.**

**\*\*\*\*\* Esta actividad será grabada en su totalidad. \*\*\*\*\***

**RECONOCIMIENTO Y ACEPTACION:** El licitador y suscribiente reconocen y aceptan que han leído y entendido estos procedimientos, términos y condiciones y que están obligados por ellos. Nos reservamos el derecho de admisión.

\_\_\_\_\_  
**Licitador Número**

\_\_\_\_\_  
Nombre Licitante

\_\_\_\_\_  
Teléfono

\_\_\_\_\_  
Correo Electrónico

\_\_\_\_\_  
Fecha

\_\_\_\_\_  
Firma Licitante