

**Términos y Condiciones**  
**Subasta Virtual a Viva Voz**  
**Viernes, 24 de septiembre de 2021 a las 10:00 am**

**Inscripciones:**

Las personas interesadas en participar en La Subasta virtual a viva voz deben inscribirse en la página web [www.centrocasas.com](http://www.centrocasas.com) para poder participar o enviando los términos firmados por email a [subastas@centrocasas.com](mailto:subastas@centrocasas.com).

Para recibir la invitación con enlace por email para participar en la subasta del 24 de septiembre a las 10:00 am, debe haber cumplido con todos los términos, condiciones y requisitos detallados a continuación en o antes del MIÉRCOLES, 22 de septiembre antes de las 5:00 pm.

“La subasta virtual a viva voz” (en adelante, la “subasta”), está sujeta a confirmación del vendedor, lo cual significa que, como resultado de la puja, el mayor postor y su oferta deben ser aprobados por la parte vendedora.

**A. Requisitos:**

Los licitadores previamente inscritos con Centro Casas Subastas deberán registrarse para poder participar en la subasta. Para completar el registro, deberá aceptar los términos y condiciones, evidenciar su identidad con copia de un documento válido con foto y realizar un depósito de buena fe. El depósito de buena fe se realizará mediante tarjeta de crédito o cuenta bancaria. Para licitar por una propiedad el depósito de buena fe es por la cantidad de mil quinientos dólares (\$1,500.00), **por más de una propiedad, el depósito de buena fe es de cinco mil dólares (\$5,000.00).**

Del postor y/o participante, agente y/o representante no resultará el mayor postor como resultado de la puja, su depósito de buena fe le será devuelto en o antes de siete días laborables luego de culminada la subasta. Una vez registrado y aceptado su registro por Centro Casas Subastas, se le enviará su número de licitador con enlace y accesos de participación a la plataforma web, con el cual podrá participar de “La subasta virtual a viva voz”.

**B. Prima de Licitación del Comprador:**

El Comprador que resulte como mayor postor y ganador en la puja, y se le adjudique una o más propiedades, pagará a **Centro Casas Subastas Inc.** como “**Prima de Licitación**” el equivalente al cinco por ciento (5%) del precio de licitación o un “**Flat fee mínimo**” de mil quinientos (\$1,500.00) dólares por propiedad, la suma que resulte **MAYOR**. Dicha suma será añadida a la apuesta de subasta **que resulte de la puja y sea aprobada por el vendedor** y será depositada en una cuenta especial de reserva *plica* “*Escrow account*” a favor de **Centro Casas Subastas Inc.** hasta que se concluya el proceso de transacción y cierre pasando el inmueble a manos del comprador.

La “**Prima de Licitación**” se puede completar con cheque de gerente o giro postal a nombre de **Centro Casas Subastas** y es pagadera durante las primeras veinticuatro (24) horas luego de la firma del contrato de bienes raíces. De lo contrario, el contrato no surtirá efectos y los dineros entregados en calidad de depósito de buena fe y/o prima serán a beneficio de **Centro Casas Subastas Inc.** y no serán sujetos de devolución en ninguna circunstancia.

## **C. Depósitos:**

La diferencia entre la cantidad resultado de la puja y el restante hasta completar el cinco por ciento (5%) o un “**Flat fee mínimo**” de mil quinientos (\$1,500) dólares **por propiedad**, cualquiera que resulte la cantidad **MAYOR**, conocidos como la “**Prima de Licitación**” según referido en la sección B anterior, constituirán el precio total del contrato. El total de la “**Prima de Licitación**” es pagadera durante las primeras veinticuatro (24) horas luego de la firma del contrato de bienes raíces en calidad de depósito, mediante cheque de gerente, giro postal, o “*money order*”.

## **D. Reconocimiento e inspección de propiedades:**

**LAS PROPIEDADES TIENEN QUE SER INSPECCIONADAS POR LOS PARTICIPANTES ANTES DE LA SUBASTA; RECORDANDO LOS PROTOCOLOS ESTABLECIDOS POR COVID 19 EN USO DE MASCARILLA Y MANTENIENDO DISTANCIAMIENTO FÍSICO TODO EL TIEMPO.** Para inspección de propiedades puede comunicarse con Centro Casas Subastas Inc. al 787-287-0100 o vía email a [betsy@centrocasas.com](mailto:betsy@centrocasas.com). Serán sujeto a evaluación ofertas sometidas con sus depósitos pertinentes por escrito con anterioridad a la subasta. Puede hacer su oferta directamente a través del servicio ofrecido en la página web de [centrocasas.com](http://centrocasas.com) o vía email a: [betsy@centrocasas.com](mailto:betsy@centrocasas.com). De no poder participar presencialmente en la subasta a viva voz virtual, puede someter su oferta con el o los depósitos requeridos, en o antes de 48 horas con anticipación al día de la subasta. Las propiedades y/o terrenos que así lo indiquen podrán ser inspeccionados recorriendo los predios. El comprador y/o participante reconoce y acepta que releva a Centro Casas Subastas Inc. de todo riesgo inherente a la inspección ocular de la propiedad y/o terreno. El suscriptor declara de manera expresa que la propiedad licitada es la misma propiedad inspeccionada por él o por su agente y/o representante previo a la subasta. El postor ganador además reconoce y acepta que, habiendo tenido la oportunidad de inspeccionar la propiedad, se basa únicamente en su propia investigación sobre la misma y no en cualquier información que haya suministrado, o vaya a suministrar el vendedor. El postor que resulte ganador de la puja también reconoce y acepta que cualquier información provista por o a nombre del vendedor respecto a la propiedad, incluyendo, pero sin limitarse a: toda información contenida en cualquier folleto, correo, carta de información de la propiedad que haya sido disponible al postor ganador por parte del vendedor antes o después de la subasta, fue obtenida de un estudio de título gestionado por el vendedor y realizado por un tercero independiente. Por consiguiente, el vendedor no ha realizado ninguna investigación o verificación independiente de dicho estudio y no hace ninguna representación sobre la exactitud o integridad del mismo. **Cada postor es responsable de realizar las debidas inspecciones e investigaciones (“due diligence”) para cada una de las propiedades por las cuales pretende hacer oferta.** Por todo lo antes expuesto, la cabalidad de cualquier información no está garantizada en ninguna forma, incluyendo, pero sin limitarse a: información sobre la propiedad con respecto a utilidades, arrendamientos, zonificación, cabida, cabida de parcelas, área de mejoras, o cualquier fotografía y/o descripción relacionada a las mismas. Cada postor reconoce de manera expresa e inequívoca que acepta no depender de ninguna información que ha sido o pueda ser provista por el vendedor al decidir si hace o no oferta para una propiedad. Previo a la subasta, ha realizado su propia debida investigación y/o estudios (“due diligence”) sobre cada propiedad para la que haya decidido hacer oferta. El comprador y/o participante reconoce y acepta que el vendedor de la propiedad no tiene la obligación de actualizar la información relacionada con una propiedad y que todos los anuncios hechos en la subasta, tanto por el Subastador o cualquier otro miembro del vendedor, sus agentes y/o representantes, tendrán prioridad sobre cualquier y toda publicidad u otra información provista respecto a cualquier propiedad. Salvo los respectivos derechos y obligaciones del vendedor y del comprador con respecto a

cualquier propiedad, los cuales deberán exponerse explícitamente en el Contrato de Venta de Bienes Raíces de dicha propiedad, ningún miembro del vendedor tendrá responsabilidad alguna por cualquier información oral y/o escrita relacionada a cualquier propiedad incluida en la subasta, incluyendo pero sin limitarse a: cualquier información presentada en el Folleto de Subasta o en anuncios hechos durante la subasta o con anterioridad a ésta. Centro Casas Subastas Inc. no se hace responsable por cualquier error en la identidad de la propiedad, incluyendo, pero sin limitarse a: cabida, descripción registral, estado registral, cargas o gravámenes desconocidos al vendedor, o de cualquier otra índole. El comprador y/o participante releva de manera expresa a Centro Casas Subastas Inc. de toda responsabilidad contractual y/o extracontractual que pudiese surgir a causa de cualquier defecto oculto y/o evidente, del vendedor, o resultante de la omisión y/o desdén del comprador, ya sea por negligencia o inadvertencia, en la identificación e inspección debida de la propiedad objeto de compra en la subasta. **Todas las propiedades son vendidas en su condición como están y donde están (“AS IS”), con todas sus faltas, sin ninguna garantía expresa o implícita. Se apercibe al comprador de la posibilidad que algunas propiedades pudieran estar invadidas, de ser así, la gestión de evicción será responsabilidad del comprador en su totalidad. SE EXIGE A TODOS LOS LICITADORES EL INSPECCIONAR LAS PROPIEDADES ANTES DE LICITAR EN LA SUBASTA.**

**Términos de venta:** Todo aquel que resulte el mayor postor deberá, de manera inmediata luego de haber sido declarado como mejor postor, firmar el documento de “Acuerdo de Apuesta y Recibo de Depósito” y el “Contrato de Subasta de Bienes Raíces” que le proveerá Centro Casas Subastas Inc. Al momento de firmar dichos documentos deberá además hacer entrega del depósito correspondiente según se indica en la sección B y C de este acuerdo. **La fecha del cierre para compra en efectivo será determinada a más tardar de diez (10) días luego de la subasta y la firma del Contrato de Subasta de Bienes Raíces.** Para ofertas y/o transacciones que requieran financiamiento el término para señalar fecha de cierre será a más de treinta (30) días luego de la firma del Contrato de Subasta de Bienes Raíces y se requerirá al momento de la firma de dicho contrato una evidencia de Pre-Cualificación emitida por un banco hipotecario. Los términos antes mencionados están sujetos a cambio a discreción del vendedor; Centro Casas Subastas, Inc., no tiene control de los mismos ni asume responsabilidad alguna a causa de éstos. **Para las propiedades vendidas sujeto a confirmación, el mayor postor está sujeto a la aprobación del vendedor por un término de diez (10) días a partir de la fecha de la subasta.** Si el comprador y/o participante deja de cumplir con algunos de los términos y condiciones, o falsamente ha certificado su elegibilidad, la venta será cancelada y el vendedor tendrá la opción de retener el depósito declarado como liquidación por daños y/o incumplimiento de contrato. Cualquier venta que sea cancelada antes de completar la subasta, dicha propiedad podrá ser subastada nuevamente a discreción del subastador. Licitaciones de apoyo serán recibidas en caso de que una propiedad no complete el proceso de cierre, el vendedor se reserva el derecho de solicitar un comprador de apoyo. Centro Casas Subastas Inc. elige el Notario que autorizará la escritura de compraventa entre el vendedor y el comprador. Para dicha escritura de compraventa, el comprador asume el pago de honorarios y demás gastos legales, incluyendo gastos de presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Centro Casas Subastas Inc. no asume responsabilidad alguna por cualquier impedimento, carga o gravamen que surja del Registro de la Propiedad y que por error y/o inadvertencia el vendedor desconozca al momento de la venta.

**E. Participación de corredores Bienes Raíces:**

El dos por ciento (2%) del precio total de venta de la propiedad o el veinte por ciento (20%) de la comisión de “Centro Casas Subastas Inc.”, lo que sea menor, será pagado por Centro Casas Subastas Inc. al corredor que represente a **comprador que nunca haya participado en nuestras subastas** y que complete

todos los trámites exitosamente hasta el momento del cierre. El corredor de Bienes Raíces deberá inscribir a su cliente vía email a [betsy@centrocasas.com](mailto:betsy@centrocasas.com) o vía facsímile al 787 287-0105, indicando el nombre, dirección, teléfono y firma del cliente acompañado de copia de su licencia de corredor de Bienes Raíces, (48) horas antes del día de la subasta, sin excepción alguna. La comisión será pagada solamente al primer corredor que haya inscrito a su cliente, posterior a haberse efectuado el cierre y luego de que los servicios de **“Centro Casas Subastas Inc.”** hayan sido remunerados en su totalidad. Si el corredor no cumple con los requisitos antes dispuestos, no se le pagará la comisión independientemente de que su cliente compre una propiedad. Las inscripciones orales no serán aceptadas. **No se pagará comisión al corredor que actúe como comprador.**

**Notas adicionales:** “Centro Casas Subastas Inc.” se reserva el derecho de agregar o sustraer cualquier propiedad de la subasta a su discreción y/o por requerimiento del vendedor.

Todas las propiedades son vendidas en su condición actual **“Como Está” (“AS IS”)**, como están y donde están, con todas sus faltas, sin ninguna garantía expresa o implícita. **Se exige a todos los licitadores a inspeccionar las propiedades antes de la subasta.** Aunque toda información obtenida viene de fuentes fidedignas, ésta no ha sido verificada por **“Centro Casas Subastas Inc.”**. Los compradores estarán sujetos a lo indicado en el título del documento.

El vendedor y/o **Centro Casas Subasta Inc.** no asumen responsabilidad alguna por errores u omisiones, incluyendo, pero sin limitarse a: publicidad, promoción o listados de las propiedades, de ninguna manera garantizan de la exactitud de la información obtenida ni están en la obligación de actualizar la misma, de todas o cualquiera de las propiedades promovidas y/o listadas. Ni el vendedor ni **Centro Casas Subastas Inc.** tienen responsabilidad por cualquier representación oral, escrita, garantías o acuerdos relacionados con la propiedad, excepto a lo expresado en el Contrato de Subasta de Bienes Raíces. Todo comprador y/o participante reconoce y acepta que **Centro Casas Subastas Inc.** solo funge como intermediario en la transacción y no es de ninguna manera responsable por: defectos de construcción, vicios ocultos, funcionamiento de enseres, instalaciones eléctricas, plomerías, o cualquier otro defecto en la propiedad. La parte compradora reconoce y de manera expresa, entiende y acepta, que ha sido orientada en relación con el derecho que le asiste, y la conveniencia de contratar y utilizar los servicios de un profesional debidamente licenciado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para inspeccionar minuciosamente la propiedad, a su costo, antes de la firma de este contrato (LEY 93 DEL 16 DE MAYO DE 2006). Así conocerá los detalles que necesita la propiedad que advendrá suya una vez finiquite la compra venta. Se orienta, además, sobre el derecho a realizar una inspección ante la posibilidad de la utilización de pinturas a base de plomo, y/o asbestos, especialmente, en propiedades construidas antes de 1978, (LEY FEDERAL 42 USC, QUE ENTRO EN VIGOR EN PUERTO RICO EL 6 DE DICIEMBRE DE 1996). El método y orden de venta, así como los incrementos en apuestas el día de la subasta serán a discreción del subastador. Todas las ventas serán en efectivo, no sujetas a financiamiento, por lo que se requiere que todos los clientes sean pre cualificados antes de la subasta, si va a solicitar financiamiento. Todos los anuncios hechos el día de la subasta tendrán precedencia sobre cualquier otro material escrito o publicado previamente. Copia del documento de Acuerdo de Apuesta y Recibo de Depósito y el Contrato de Subasta de Bienes Raíces estarán disponible para su inspección.

La Ley 72-2015 enmendó el Código de Rentas Internas de Puerto Rico e introdujo nuevos cambios en el Impuesto de Ventas y Uso (“IVU”). Algunos de estos cambios son efectivos a partir del 1 de julio 2015 mediante el aumento de la tasa contributiva del IVU de 7% a 11.5%. Los demás cambios son efectivos a partir del 1 de octubre de 2015, y éstos aplican específicamente a los servicios prestados entre comerciantes y los servicios profesionales designados, los cuales estarán sujetos a un IVU de 4%, a menos

que los mismo estén exentos por ley. Nuestros servicios como Empresas, Corredores y Vendedores de Bienes Raíces se consideran servicios profesionales designados sujetos a la tasa del IVU de 4%. Por lo tanto, todas las facturas de Centro Casas Subastas, Inc. por concepto de servicios prestados a partir del 1 de octubre de 2015 incluyen dicho impuesto.

**F. Advertencias específicas:**

Ni el vendedor ni Centro Casas Subastas Inc. serán responsables bajo ningún concepto, ni están obligados de manera alguna por cualquier declaración, representación o información oral y/o escrita relacionada a la propiedad, o a la operación de la misma, que haya sido hecha por cualquier corredor de bienes raíces, agente, empleado, representante o cualquier otra persona. El mayor postor como resultado de la puja reconoce inequívocamente que el vendedor no ha hecho, hace o hará, ninguna representación ni otorga garantías respecto a la condición física o cualquier otro aspecto de la propiedad, incluyendo pero sin limitarse a:

la integridad estructural de cualquier mejora hecha en la propiedad, la conformidad de las mejoras con cualquier plano o especificación de la propiedad conforme al registro, si alguno, la conformidad de la propiedad con requisitos de zonificación o código de construcción aplicables, la existencia de inestabilidad en el suelo y estado del subsuelo, reparaciones pasadas de estos, susceptibilidad a deslizamientos de tierra, cimiento, drenajes, o cualquier otro asunto que afecte la propiedad, incluyendo sin limitarse a: la estabilidad o integridad del terreno o cualquier edificación o mejora localizado en el mismo. El mayor postor como resultado de la puja, y cualquiera que reclame por o en representación de éste, por la presente libera total e irrevocablemente al vendedor y a Centro Casas Subastas Inc., de cualquier y toda reclamación futura por cualquier costo, pérdida, responsabilidad, daño, gasto, demanda, acción o causa de acción resultante de, o relacionada a, cualquier defecto, error u omisión de construcción u otras condiciones, incluyendo asuntos ambientales que afectan la propiedad y/o cualquier parte de la misma. La liberación referida incluye reclamaciones sobre las cuales actualmente el postor no tiene conocimiento o no sospecha que existan a su favor y que, de haberlas conocido, afectarían o podrían afectar sustancialmente la decisión de liberar al vendedor.

**El mayor postor como resultado de la puja reconoce y acepta que está dispuesto a otorgar la anterior liberación debido al precio de compra al cual pudo adquirir la propiedad en La Subasta.**

El mayor postor como resultado de la puja asume toda responsabilidad y obligación por cualquier reclamación o acción basada en, o que surja por, lesiones, fallecimiento de personas, daños, destrucción, pérdida de propiedad, sufridos o supuestamente sufridos por el postor, sus agentes, principales y/o empleados, relacionada con, resultante de, o incidental a, la subasta, incluyendo pero sin limitarse a: el cumplimiento del Contrato de Venta de Bienes Raíces, independientemente de si tales reclamaciones o acciones están fundadas en todo o en parte en alegada negligencia o representaciones incorrectas, negligentes y/o interpretadas como intencionales del vendedor y/o sus representantes. El postor acepta, además, y por el presente indemniza y libera de responsabilidad al vendedor e intermediario **Centro Casas Subastas Inc.**, con respecto a cualquiera de los asuntos antes expuestos y acepta defender cualquier reclamación, demanda o acción presentada contra éstos o cualquiera de sus agentes y/o representantes.

**REQUISITOS E INSTRUCCIONES PARA PARTICIPAR EN VIVO:**

1. *La subasta virtual a viva voz* será en la plataforma Zoom. Esta aplicación permite que tanto usted y los demás licitadores participen en tiempo real y que su rostro y voz se vea y escuche tal y como si estuviera en una subasta físicamente. Usted tiene la opción de bajar e instalar la aplicación en el “App Store” o “Play Store” de su dispositivo, sin embargo, si no tiene la aplicación, en el email que recibirá con la invitación a la subasta tendrán un “link” para acceder a la misma. Centro Casas Subastas Inc. recomienda bajar e instalar la aplicación, y no asume ninguna responsabilidad por defectos, errores y/o problemas que le pudiera causar dicha aplicación o plataforma. Tampoco asume responsabilidad alguna por desconocimiento del licitador sobre el uso de la plataforma.
2. La subasta será grabada en video, es decir, lo que usted verá en su teléfono o computadora se grabará en su totalidad. Esta grabación tiene el propósito de preservar lo ocurrido durante la subasta y, de ser necesario, aclarar cualquier duda durante el proceso.
3. Por tanto, al usted participar y/o licitar acuerda y consiente a que su **imagen y/o voz** sea grabada y/o utilizada por Centro Casas Subastas, Inc., al igual que la imagen y/o voz de cualquier persona que incidentalmente salga en su recuadro o imagen. Centro Casas Subastas Inc. se reserva el derecho de utilizar cualquier imagen y/o audio que se recopile como parte del proceso de subasta para cualquier propósito que así lo estime necesario, incluyendo, pero sin limitar propósitos publicitarios y de mercadeo.
4. La seguridad y bienestar de nuestros licitadores es primordial. Si usted opta por participar desde su teléfono móvil lo deberá hacer respetando las leyes de tránsito en cuanto al uso de celulares. Centro Casas Subastas Inc. se reserva el derecho a desconectar a los participantes de la subasta si nos percatamos que está conduciendo un vehículo de motor durante la transmisión de la subasta. Centro Casas Subastas, Inc. no asume responsabilidad alguna por daños, accidentes de auto y/o intervención de agentes de orden público.
5. Cuando se conecte a la aplicación solo puede aparecer la imagen del licitador en pantalla. No se permitirá que aparezcan otras personas distintas al licitador, particularmente menores de edad. De no acatarse esta instrucción, Centro Casas Subastas Inc. se reserva el derecho a desconectar al licitador de la transmisión de la subasta. Es responsabilidad del licitador activar la tecla de audio y sonido para que los subastadores lo puedan ver y oír. Centro Casas Subastas Inc. no se hace responsable de ofertas que no se escuchen en la transmisión de la subasta a consecuencia de problemas de audio y sonido en el dispositivo del licitador.
6. La subasta se llevará a cabo de la siguiente manera: la persona que conduce la subasta subirá la imagen de la propiedad, leerá los datos de dicha propiedad, los cuales aparecen escritos en la imagen, y cantará la primera oferta. El licitador que quiera participar dirá su número de licitador. Decir su número de licitador tiene el significado de aceptar la oferta hecha. Así sucesivamente seguirá hasta la última persona que licite y se le acepte la oferta.
7. Al finalizar la competencia, el subastador cerrará la oferta y el subastador de apoyo validará la aprobación de la oferta con el licitador mediante imagen y audio.
8. **AL VALIDAR SU NÚMERO DE LICITADOR – REPITAN SU NÚMERO DOS VECES PARA ACTIVAR LA CÁMARA Y PODER VALIDAR SU OFERTA.** Centro Casas Subastas Inc. no asume responsabilidad alguna si el licitador no sigue las instrucciones de la subasta y/o experimenta problemas de activación de cámara y audio.

9. Les recordamos que la subasta será grabada. Cualquier controversia en cuanto a cuantías, adjudicación de propiedades, entre otros, será verificada con el video. Se les recomienda estar durante toda la subasta en un área libre de ruidos y verificar que su conexión de internet tenga buen alcance o señal con el fin de que no le surja ningún retraso en ofertar y/o en presentar la imagen. Centro Casas Subastas Inc., no asume responsabilidad alguna por problemas de conexión de internet, problemas de ruidos, imagen y/o audio, entre otros, que pudieran interferir con su participación en la subasta.

10. Centro Casas Subastas Inc. se reserva el derecho de modificar estos términos y condiciones.

**Reconocimiento y aceptación:**

El licitador suscribiente reconoce y acepta que ha leído los términos y condiciones antes dispuestos, que entiende estos procedimientos, términos y condiciones y que está obligado por ellos, ratificando su contenido estampando su firma al final del documento. Para beneficios de todos, la subasta será grabada, y fotografiada con posibilidad de utilizar imágenes en promociones y todo licitador accede a ello. Nos reservamos el derecho de admisión.

Fecha \_\_\_\_\_ Licitador # \_\_\_\_\_ Licencia # \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Dirección Postal: \_\_\_\_\_

Teléfonos: \_\_\_\_\_ Correo Electrónico: \_\_\_\_\_