



Determinación de pujas en subastas

IOG-012

Madrid, 12 de abril de 2019



Autor	Nombre de fichero
Oficina Técnica Procesos	Determinación de Pujas en Subastas

Versión	Fecha revisión	Autor	Fecha aprobación	Aprobado por
1.0	27/07/15	Dirección de Área de Asuntos Legales Dirección de Productos y Servicios	29/07/15	Grupo de Negocio
2.0	21/10/15	Dirección de Área de Asuntos Legales Dirección de Productos y Servicios	29/07/15	Grupo de Negocio
3.0	20/06/16	Dirección de Área de Asuntos Legales Dirección de Productos y Servicios	31/08/2016	Grupo de Dirección
4.0	25/04/2017	Área Legal Productos y Servicios	25/04/2017	Área Legal Productos y Servicios
5.0	17/07/2017	Oficina Técnica Procesos	18/07/2017	Área Legal Productos y Servicios
6.0	12/03/2019	Procesos REDs	14/03/2019	Seguimiento Comercial Asuntos Legales
6.1	12/04/2019	Procesos REDs	12/04/2019	Seguimiento Comercial Asuntos Legales

Versión	Descripción de los cambios
6.1	<p>En respuesta a las alegaciones recibidas, se incorporan una serie de aclaraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El alta del expediente en la herramienta colaborativas por el <i>servicer</i> se realizará en el momento en que se realiza la solicitud para las subastas instadas por Sareb. En caso de ser instada por terceros, se realizará el alta cuando se tenga conocimiento de la misma. - Se elimina el tercer párrafo del apartado 1.9. - Cuando el gestor del <i>servicer</i> considere que las reglas establecidas en esta IOG no son la mejor opción para defender los intereses de Sareb, elevará su propuesta argumentada a través del expediente de subasta, una vez iniciada la misma. - Se excepcionará la delegación cuando exista cualquier tipo de cargas urbanísticas o de otra naturaleza que puedan afectar al valor del colateral.

Índice

1. Reglas generales para la determinación de pujas en subastas	4
2. Cuadro de intervención en subastas en ejecución hipotecaria	6
3. Cuadro de intervención en subastas concursales.....	7
4. Concepto de valoración de los inmuebles objeto de la subasta.....	8
5. Delegación de puja directa a los servicers	9

1. Reglas generales para la determinación de pujas en subastas

Las siguientes reglas serán de aplicación a todas las subastas que afecten a un colateral de un activo financiero del que Sareb sea acreedor, salvo en aquellos casos en los que un órgano de Sareb sancione otras instrucciones, aun cuando estas sean contradictorias con las indicadas en la presente IOG, en cuyo caso prevalecerán las instrucciones indicadas por el órgano de sanción de Sareb.

- 1.1. **Todas las subastas relacionadas** con un colateral de un activo financiero del que Sareb sea acreedor deberán ser recogidas en la herramienta / aplicativo que Sareb determine en cada momento, independientemente de si la determinación de la puja se encuentra delegada o no en el *servicer*.
- 1.2. En las subastas instadas por Sareb, el *servicer* debe dar de alta el expediente en la herramienta colaborativa en el momento en que se realice la solicitud de la subasta. En las subastas instadas por terceros, el alta del expediente de subasta se realizará en el momento que el *servicer* tenga conocimiento de la misma. Asimismo, en caso de que, según las facultades de **determinación de puja en subasta** vigentes en cada momento, esta **no** estuviese **delegada** al *servicer*, éste elevará Propuesta de Subasta a Sareb antes del quinto día hábil posterior a la fecha de apertura de la subasta (inicio subasta), o 25 días naturales previos a la celebración de la subasta, si esta se celebrase en un día y hora determinadas.
- 1.3. La Propuesta de Subasta deberá contener, además de la correspondiente plantilla de subasta normalizada vigente en cada momento o que se incorpore en los aplicativos que pudieran implementarse al efecto, toda la documentación requerida en la IOG sobre Documentación Necesaria en la Tramitación de Expedientes de AA. FF.

No obstante, lo anterior, con carácter excepcional y si la operación reviste especial importancia, riesgo o complejidad, Sareb se reserva el derecho de solicitar documentación e información adicional que el *servicer* tendrá que aportar.

- 1.4. En el caso de suelos en desarrollo, es necesario verificar, analizar y documentar, preferentemente a través de la cédula urbanística, la posible existencia de cargas u otras contingencias que afecten al valor de los activos a subastar. Se prestará especial atención a aquellas cargas que hayan devengado gastos no satisfechos. Este análisis se extenderá a cualquier tipo de activo cuando se tengan indicios de que puedan existir contingencias de contaminación, ambientales, etc.
- 1.5. La adjudicación a Sareb del inmueble subastado no debe efectuarse con reserva de la facultad de ceder el remate a un tercero, salvo que, en el momento de solicitarse la adjudicación, se disponga de una oferta de tercero interesado en la cesión de remate y siempre esto último que, tratándose de procedimientos concursales, el Plan de Liquidación permita la cesión de remate.

Si existiere una oferta de un tercero interesado en que Sareb le ceda el remate, se elevará propuesta a Sareb para su decisión. En caso de que la propuesta de cesión de remate fuese por un importe superior al precio de adjudicación, el *servicer*, de forma previa a la elevación, debe efectuar consulta al Letrado de la Administración de Justicia sobre la aceptación de esta posibilidad.
- 1.6. En caso de subastas concursales en fase de liquidación, el *servicer* debe ser especialmente cauteloso respecto de las normas fijadas por el Juzgado para el proceso de liquidación, en particular: los tipos de salida, tasaciones o valoraciones en el plan de liquidación, importes mínimos de puja, acreditación de la titularidad del crédito a favor de Sareb, y evitarán, en lo posible, (a través de las oportunas previas alegaciones al plan) que sea preciso consignar por parte de Sareb para concurrir a la subasta dada nuestra condición de acreedor hipotecario, que no se pueda ceder el remate, que quepan pujas sin importe mínimos, que debamos asumir los costes de terceras empresas especializadas, que no se reconozca el crédito remanente según corresponda, etc.
- 1.7. En caso de subastas de terceros, el *servicer* debe verificar especialmente si la subasta afecta a la garantía de Sareb y en qué medida, así como valorar y hacer propuesta motivada de la posible intervención de Sareb en estas subastas.

1.8. La puja no deberá superar, salvo autorización previa de Sareb, el menor de los siguientes valores:

- Deuda judicial reclamable / crédito privilegiado reconocido a fecha de la celebración de subasta;
- Responsabilidad hipotecaria.

1.9. En caso de puja con postores, salvo que en el Edicto de subasta o en las condiciones publicadas de la mismas se establezcan tramos específicos, la puja se realizará en tramos de puja de 1.000 € para activos con tipo de subasta inferior a 100.000 €, y en tramos de puja de 10.000 € para activos con tipo de subasta superior o igual a 100.000 €. Cuando el importe de puja sancionado no coincida con los tramos establecidos para una subasta particular se pujará hasta el importe correspondiente al tramo admitido inmediatamente superior al importe sancionado. Esta situación deberá producirse siempre y cuando dicho tramo superior no supere los valores indicados en el apartado 1.8. En caso contrario, se deberá acudir al tramo inferior.

En el supuesto de que existan postores cuya puja fuere superior al importe máximo de puja fijado por Sareb, se deberá realizar igualmente una puja por Sareb por dicho importe máximo, a fin de protección en el supuesto de quiebra de la subasta.

- 1.10. En las ejecuciones hipotecarias, una vez que se disponga de Decreto de adjudicación firme, se remitirá propuesta de continuación del procedimiento hipotecario al amparo del art. 579.1 LEC, o inicio de ejecución dineraria, si tras la subasta de los inmuebles, el crédito reclamado no se hubiese cubierto, debiendo remitirse *frontsheet* Informativo. Excepcionalmente, en caso en que el *servicer* tenga acreditada la falta de solvencia no exclusivamente fincable que permita la recuperación total o parcial de la deuda remanente, se deberá remitir a Sareb un *frontsheet* Informativo, justificando la no continuación del procedimiento.
- 1.11. Excepciones: Cuando el gestor del *servicer* considere que las reglas establecidas en esta IOG no son la mejor opción para defender los intereses de Sareb, elevará, a través del expediente de subasta y una vez iniciada la misma, su propuesta argumentada (por ejemplo, proponer importes de puja inferiores al valor neto contable cuando esté justificado por motivos comerciales). Será Sareb quien tomará la decisión y se comunicará al *servicer* para su ejecución.
- 1.12. Tal y como recoge el espíritu del acuerdo entre Sareb y el *servicer*, este último velará por la correcta completitud de todo el proceso, en tiempo y forma, trasladando la información necesaria, ejecutando las órdenes de forma eficaz y dando cumplimiento a los estándares de diligencia reconocidos, evitando en todo momento cualquier perjuicio a Sareb.

En el caso de ser necesario solicitar valoraciones para la determinación de pujas en subastas, por favor, consultar la IOG sobre Actividad procesal y otros aspectos jurídicos.

2. Cuadro de intervención en subastas en ejecución hipotecaria

En subastas celebradas en el ámbito de una ejecución hipotecaria, los criterios para determinar el importe de puja en subasta serán los siguientes:

SIN POSTORES	CON POSTORES	
	DESDE (*)	HASTA
Solicitar adjudicación por el menor de los siguientes valores: 1. 50% del tipo de subasta 2. Deuda judicial por todos los conceptos (sin superar la responsabilidad hipotecaria)	Pujar por el menor de los siguientes valores: 1. 50% del tipo de subasta 2. Deuda (sin superar la responsabilidad hipotecaria) 3. 50% de la valoración	Pujar por el menor de los siguientes valores: 1. Deuda (sin superar la responsabilidad hipotecaria) 2. El mayor de los siguientes valores: 2.1. a) Obra en curso y suelo: 90% de la valoración b) Resto inmuebles: 80% de la valoración 2.2. Valor Neto Contable (V.N.C)

(*) En caso de que el 70% del tipo de subasta sea inferior a la deuda, y esté comprendido entre el 50% y el 90% del valor (para obra en curso y suelo) o entre el 50% y el 80% del valor (para resto de inmuebles), y haya postores, la **puja mínima se iniciará por el 70% del tipo**.

Si se tratara de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se realizará por importe mínimo igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta, o, si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior al 70% del tipo, la adjudicación se realizará por importe mínimo igual al 60% del tipo.

Cuando exista un derecho de retracto o de tanteo, con atención al derecho del colindante, del comunero, del inquilino y del proindivisario; la puja debe ser la máxima.

Cuando haya cargas posteriores a favor de Sareb y no haya derechos intermedios el importe de la puja deberá tener en cuenta los importes de dichas cargas. En cualquier caso, no se delegarán facultades cuando se dé esta circunstancia.

3. Cuadro de intervención en subastas concursales

En subastas celebradas en el ámbito de un Concurso de acreedores, los criterios de puja serán los siguientes:

DESDE (*)	HASTA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Importe mínimo de puja 2. Si no existe importe mínimo de puja, pujar por el menor de los siguientes valores: <ol style="list-style-type: none"> a. 50% del tipo de subasta b. Deuda (sin superar la responsabilidad hipotecaria, ni el importe reconocido en concurso) c. 50% de la valoración 	<p>Pujar por el menor de los siguientes valores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deuda (sin superar la responsabilidad hipotecaria) 2. El mayor de los siguientes valores: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. a) Obra en curso y suelo: 90% de la valoración b) Resto inmuebles: 80% de la valoración 2.2. Valor Neto Contable (V.N.C)

(*) Para aquellas subastas sujetas a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), en caso de que el 70% del tipo de subasta sea inferior a la deuda, y esté comprendido entre el 50% y el 90% del valor (para obra en curso y suelo) o entre el 50% y el 80% del valor (para resto de inmuebles), y haya postores, la **puja mínima se iniciará por el 70% del tipo**.

Cuando exista un derecho de retracto o de tanteo, con atención al derecho del colindante, del comunero, del inquilino y del proindivisario; la puja debe ser la máxima.

Cuando el importe de la puja máxima sea superior a nuestro crédito privilegiado se debe contrastar con el Administrador Concursal si el exceso de la deuda sobre el privilegio especial no debe consignarse en el juzgado ("moneda concursal"). En cualquier caso, no se delegarán facultades cuando se dé esta circunstancia.

4. Concepto de valoración de los inmuebles objeto de la subasta

A estos efectos, se entenderá por valoración de los inmuebles la obtenida de descontar a la valoración actualizada del inmueble, obtenida a través de su tasación, el importe de las cargas previas y/o preferentes (afecciones reales, hipotecas legales tácitas, cargas urbanísticas, etc.) subsistentes.

A tal fin, el *servicer* deberá:

- a. Comprobar que se dispone de una tasación ECO con una antigüedad inferior a dos años para todos los colaterales del préstamo.
- b. Verificar si en el valor de tasación ya se han tenido en cuenta todas o parte de las cargas que se hayan obtenido como consecuencia de lo dispuesto en el apartado 1.3 y 1.4 de la presente, indicándolo específicamente en el informe de cargas.
- c. Relacionar todas las cargas y verificar la preferencia de las cargas posteriores.
- d. En caso que las cargas posteriores sean preferentes, deberá verificar el importe debido.

Subastas hipotecarias

Una vez realizadas estas comprobaciones, y en el momento en que se realice la solicitud de la subasta hipotecaria, deberá solicitarse valoración inmobiliaria de todos los colaterales a través de la plataforma colaborativa, así como el correspondiente informe ocupacional. En dicha solicitud, deberá recogerse una previsión de la fecha de celebración de la subasta en el campo “Fecha Límite” de la plataforma colaborativa. Este dato deberá actualizarse en la plataforma colaborativa en la medida en que se disponga de información más precisa. En caso de no cumplirse los requerimientos a y b, el *servicer* deberá indicar que se requiere revisión de la tasación en Atlas, indicando en comentarios los motivos de la misma.

De cara a cumplir lo establecido en la IOG sobre Actividad Procesal y otros Aspectos Jurídicos y antes del pago de tasas de subasta, deberá comprobarse que se dispone de una valoración vigente asociada al expediente de la plataforma colaborativa previamente elevado, y de una cédula urbanística, esta última en el caso de suelos. En caso de no disponer de valoración vigente, deberá trasladar a Sareb esta circunstancia, a través del equipo de Red.

Subastas concursales

En el caso de las subastas concursales, deberá solicitarse valoración inmobiliaria de todos los colaterales a través de la plataforma colaborativa, así como el correspondiente informe ocupacional. En dicha solicitud, deberá recogerse la fecha de celebración de la subasta en el campo “Fecha Límite” de la plataforma colaborativa. En caso de no cumplirse los requerimientos a y b, el *servicer* deberá indicar que se requiere revisión de la tasación en Atlas, indicando en comentarios los motivos de la misma.

Asimismo, en este tipo de subastas, deberá comprobarse que se dispone de una valoración vigente asociada al expediente de la plataforma colaborativa previamente elevado, y de una cédula urbanística, esta última en el caso de suelos. En caso de no disponer de valoración vigente deberá trasladar a Sareb esta circunstancia, a través del equipo de Red.

5. Delegación de puja directa a los servicers

Los *servicers* podrán realizar la puja en las subastas directamente, sin necesidad de sanción por Sareb, en los casos siguientes:

PRINCIPAL DEMANDA HIPOTECARIA / TOTAL CRÉDITO CONCURSAL RECONOCIDO	<10.000.000,00 €
TIPO DE INMUEBLE	Residencial con LPO ⁽¹⁾ , salvo vivienda habitual
	Suelos salvo que el activo financiero que garanticen tenga una deuda judicial superior a 1.000.000,00€
EXCEPCIONES A LA DELEGACION	Subastas de activos pertenecientes a acreditadas que correspondan a Gestión Directa
	Existencia de arrendatarios con derecho a permanecer en el inmueble
	Proindivisos, usufructos, nudas propiedades
	Existencia de cualquier tipo de cargas urbanísticas o de otra naturaleza que puedan afectar al valor del colateral
	Cargas a favor del <i>servicer</i> o de su matriz y/o filiales
	Valoración total de los activos objeto de subasta superior a la deuda judicial reclamable a fecha de subasta en más de 1.000.000,00 €, o, si la valoración total, supera en un 30% dicha deuda judicial
	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
	Subastas instadas por terceros
	Posibilidad de utilizar “moneda concursal”
	Si el activo objeto de la subasta garantiza otros préstamos de Sareb, además del ejecutado
	Deuda con importe inferior al 50% del tipo de subasta

(1) Se considerará inmueble residencial, además de las viviendas, los garajes y trasteros que formen parte de la misma promoción que las viviendas objeto de subasta, por tanto, se considerará que la delegación se extiende a dicha tipología de inmuebles siempre que se subasten en el mismo acto que las viviendas cuya propuesta de puja se encuentre delegada.

El presente documento entrará en vigor transcurridos 20 días hábiles a contar desde la fecha de envío, con independencia de la existencia de alegaciones o la generación de una nueva versión (6.1) modificada como consecuencia de dichas alegaciones.