



INSTRUCCIONES DE RESERVAS

OPERACIONES-VENTA REOS

CAJAMAR

V1-OCTUBRE 2018

RESUMEN OPERATIVO CIRCUITO DE VENTA DE INMUEBLES:

1. Contrato de reserva disponible de forma automática en el link del correo de aprobación (5 días hábiles para su firma). Comprobación de los datos del contrato:
 - a. Datos compradores.
 - b. Domicilio y población compradores.
 - c. Fecha firma documento.
 - d. Firma de ambas partes. Indicar "P.O." (orden de la propiedad).
2. Importe de reserva será del 3% del importe de venta, con un mínimo de 100 euros. Plazo de la reserva de 45 días desde su emisión. El activo afecto a un derecho de tanteo y retracto la reserva será de 90 días a contar desde su emisión.
3. Remitir contrato firmado y justificante de ingreso vía remedy (Categoría: Gestión de Inmuebles Adjudicados Haya – Gestión Comercial de Inmuebles – Reservas)
4. Una vez reservado el inmueble el equipo de Formalización contactará mediante correo electrónico con el canal prescriptor solicitando la documentación necesaria en materia de PBC&FT.
5. Simultáneamente, desde el departamento de Formalización se trabajará en la confección y emisión de la minuta de CV una vez se obtenga VºBº de PBC&FT.

1. CIRCUITO DOCUMENTOS DE ARRAS.

La reserva se emitirá por HRE de forma automática desde la aprobación provisional de la oferta, teniendo el contrato disponible a través del link en el mismo correo de aprobación provisional.

Se remitirá digitalizado, en el plazo máximo de 5 días hábiles desde la aprobación de la oferta, junto con la documentación detallada más abajo vía remedy (Categoría: Gestión de Inmuebles Adjudicados Haya – Gestión Comercial de Inmuebles – Reservas)

En caso de que Haya - Reservas no reciba el contrato firmado y el justificante de ingreso, a través de remedy en dicho plazo, la oferta provisionalmente aprobada será anulada.

Por parte del prescriptor, una vez realizado el ingreso, se procederá a la firma del contrato con entrega de una copia para el cliente. En el pie de firma se debe indicar que se firma "P.O", la persona que firma el documento de Reserva lo hace "por orden de la propiedad", es decir, en representación de la propiedad.

Una vez realizado el ingreso de la reserva y firmado el documento se tendrá que enviar vía remedy (Categoría: Gestión de Inmuebles Adjudicados Haya – Gestión Comercial de Inmuebles – Reservas)

Documentación a aportar:

- Contrato firmado por las partes.
- Justificante de ingreso de la reserva.

2. DATOS OBLIGATORIOS A COMPROBAR/CUMPLIMENTAR EN EL DOCUMENTO DE RESERVA, el canal prescriptor solo debe completar los que se indican:

A. En el Documento de Reserva deben constar **SIEMPRE** los siguientes datos:

- i. Datos de los Compradores; nombre y apellidos, DNI, estado civil (en caso de indicar “casado”, hay que indicar el nombre del cónyuge si también tiene intención de adquirir el inmueble), Régimen Económico Matrimonial, % Adquisición
- ii. Domicilio y Población de los Compradores; es necesario un domicilio a efectos de notificaciones en España o una dirección de correo electrónico si son no residentes
- iii. Datos del Representante legal; en el caso de que el Comprador sea una persona jurídica o exista representante con poder autorizado del comprador.
- iv. La fecha de firma del documento; es necesaria a efectos del cómputo de plazos
- v. Firma de ambas partes; la Propiedad y el Interesado

DATOS A CUMPLIMENTAR POR EL CANAL PRESCRIPTOR

B. Cuestiones a tener en cuenta respecto el documento de RESERVA:

- i. En el pie de firma se debe indicar que se firma “P.O.”; la persona que firma el documento de Reserva lo hace “por orden de la propiedad”, es decir, en representación de la propiedad.
- ii. Solamente es necesaria la firma de una persona en representación de la Propiedad.
- iii. Cualquier modificación en el Documento de Reserva a excepción de los dos apartados que debe cumplimentar la oficina deberá solicitarse al Equipo de Ofertas y Reservas vía correo electrónico al gestor de Ofertas y de Negocio asignado a la operación.

3. CARACTERÍSTICAS DE LAS RESERVAS.

- a. Importe y condiciones de la reserva.

El importe de la reserva será del 3% del importe de venta, con un mínimo de 100 euros.

La transferencia de la entrega en concepto de reserva siempre se realizará desde una cuenta cuya titularidad sea el cliente que firma el propio contrato, indicando en el concepto el número de finca registral/activo.

Los importes de las reservas se abonarán en la cuenta indicada en el contrato.

La vigencia del contrato de reserva será de 45 días a contar desde su emisión. En los casos en que el activo este afecto a un derecho de tanteo y retracto la reservas serán de 90 días a contar desde su emisión.

La ampliación de reserva no deberá superar los 45 días adicionales desde vencimiento del contrato de arras. Los casos en que haya que realizar una ampliación del plazo del contrato de reserva, siempre por causa justificada (estudio concesión hipoteca, situación del activo...) se solicitará conformidad de dicha ampliación de plazo al gestor de Negocio mediante correo electrónico con una antelación mínima de 5 días hábiles a la fecha de vencimiento, el cual con su visto bueno procederá, si lo considera necesario, a solicitar dicha ampliación a Ofertas y Reservas para su emisión.

No se aceptarán cambios de titularidad ni ampliaciones de vigencia en reservas si no han sido autorizadas.

Cuando un cliente manifieste el desistimiento voluntario de la compra, la oficina debe comunicar esta situación al gestor de Negocio lo antes posible vía correo electrónico. En la petición se debe indicar el motivo del desistimiento y adjuntar, en su caso, el contrato de reserva firmado por el cliente y el justificante de ingreso, con el fin de tramitar la devolución de reserva y anulación en la base de datos.

4. FORMALIZACIÓN.

Una vez que el equipo de Ofertas y Reservas obtenga el contrato de reserva firmado y el correspondiente justificante de reserva, a continuación, pasará la gestión de forma automática al gestor de Formalización asignado a la operación, el cual contactará mediante correo electrónico con el canal prescriptor solicitando la documentación necesaria en materia de PBC&FT. Dicha documentación habrá que remitirla mediante correo electrónico al gestor de Formalización para su análisis.

Simultáneamente, desde el departamento de Formalización se trabajará en la confección y emisión de la minuta de CV una vez se obtenga VºBº de PBC&FT.

ANEXO: TIPOLOGÍAS DE RESERVAS

A.- Inmueble con posesión y sin características especiales

Es la venta de un inmueble que no presenta ninguna característica que deba ser puesta de manifiesto o informada al particular

B.- Inmuebles alquilados

Es la venta de inmuebles que están cedidos en arrendamiento, y que, por tanto, con carácter previo, a menos que se haya renunciado, se tiene que ofrecer al inquilino en aplicación de su derecho de tanteo. Es decir, el ocupante tiene derecho a adquirir la vivienda en las mismas condiciones que el interesado con carácter preferente.

La venta se podrá realizar al ofertante si el inquilino no contesta al requerimiento que se efectuará por la propiedad, o manifiesta que renuncia; en dicho caso, el adquirente se subrogará en el contrato de alquiler con los derechos y obligaciones de dicho contrato.

C.- Inmuebles sin posesión

Es la venta de un inmueble que ha sido adquirido por la entidad en un procedimiento de Ejecución Hipotecaria, pero del que no se ha llegado a solicitar el lanzamiento de los ocupantes en el mismo procedimiento donde se sigue la ejecución hipotecaria. En ese caso, el inmueble se venderá asumiéndose por el comprador la obtención por sus propios medios de la indicada posesión.

D.- Inmuebles con derecho de tanteo a favor de la Generalitat de Cataluña (Solo aplica en territorios afectos)

Para determinados municipios de la Comunidad Autónoma de Cataluña se aprobó en marzo de 2015 un Decreto por el que la transmisión de aquellos activos adquiridos en procedimiento de ejecución hipotecaria o dación en pago debían ser ofrecidos con carácter preferente a l' Agencia Catalana del' Habitatge.

Por tanto, tras la firma del documento de reserva, se comunica a efectos de tanteo la suscripción de dicho contrato y l' Agencia debe pronunciarse sobre si adquiere el inmueble o si renuncia a su adquisición.

E.- Inmuebles pendientes de inscripción

En este caso simplemente está pendiente la inscripción del título a favor de CAJAMAR, o de cualquiera de sus sociedades vehiculares, este trámite será realizado por cuenta de la propiedad y asumiendo los costes derivados del mismo.