**INSTRUCCIONES DE RESERVAS**

**OPERACIONES-VENTA REOS**

**UNICAJA**

V1-JULIO 2018

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 correo electrónico.

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

No obstante, lo anterior se podrá solicitar para pasar el PBC de la operación por parte de Formalización.

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 a la siguiente dirección de correo electrónico para su validación [LBK-ofertasyreservas@haya.es].

Documentación a aportar por correo:

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

1. **DATOS OBLIGATORIOS A COMPROBAR/CUMPLIMENTAR EN EL DOCUMENTO DE RESERVA, el canal prescriptor solo debe completar los que se indican:**
2. En el Documento de Reserva deben constar **SIEMPRE** los siguientes datos:
3. 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
4. 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
5. Datos del Representante legal; en el caso de que el Comprador sea una persona jurídica o exista representante con poder autorizado del comprador.
6. La fecha de firma del documento; es necesaria a efectos del cómputo de plazos
7. Firma de ambas partes; la Propiedad y el Interesado

**DATOS A CUMPLIMENTAR POR EL CANAL PRESCRIPTOR**

1. **Cuenta Corriente**; para el caso de que se llegue a producir la devolución al Comprador de la cantidad entregada a cuenta debe hacerse la cuenta corriente que designa el comprador para que se pueda hacer la trasferencia.
2. **Notificaciones**; Solo para el supuesto de los no residentes sin domicilio en España debe hacerse constar una **dirección de correo electrónico** a la que poder remitir las comunicaciones que se precisen.
3. Cuestiones a tener en cuenta respecto el documento de RESERVA:
4. 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.
5. Solamente es necesaria la firma de una persona en representación de la Propiedad
6. **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 en la dirección [LBK-ofertasyreservas@haya.es].

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 qué 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 de l’ 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 UNICAJA, o de cualquiera de sus sociedades vehiculares, este trámite será realizado por cuenta de la propiedad y asumiendo los costes derivados del mismo.

* 1. **CARACTERÍSTICAS DE LAS RESERVAS: Importe y condiciones de la reserva**.

El importe de la reserva será el 2% de la operación. El pago de la reserva se deberá realizar siempre por medio de transferencia bancaria. En cumplimiento del art. 7.1 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, que, en el momento de la formalización de la reserva, nunca se aceptarán pagos en efectivo.

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. Según a la cuenta correspondiente:

* Inmuebles propiedad Beyos y Ponga: ES64 2048 0001 7034 0400 5813
* Inmuebles propiedad Mosacata: ES03 2048 3700 3234 0002 3848
* Inmuebles propiedad Retamar: ES56 2048 3700 3434 0002 3863
* Inmuebles propiedad Unicaja: ES55 2048 3700 3934 0002 3830

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 30 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 equipo de propuestas y reservas de Unicaja mediante correo electrónico a la dirección [LBK-ofertasyreservas@haya.es](mailto:LBK-ofertasyreservas@haya.es) con una antelación mínima de 5 días hábiles a la fecha de vencimiento.

No se aceptarán cambios de titularidad en reservas si no han sido autorizadas en el portal.