

CONVOCATORIA, BASES, TERMINOS Y CONDICIONES

Propiedades, Proyectos y Subastas Verker, S.A. de C.V., lo invita a participar en la **"Subasta Pública"** de las propiedades **"Parcela 105"** ubicado en el municipio de Mazatlán, Sinaloa, México. La subasta se llevará a cabo a través de la plataforma **Verker.mx**, del día 17 de Noviembre al 17 de Diciembre del 2018. De acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

LA SUBASTA:

Será la forma comercializar y de vender de la propiedad, la cual estará sujeta a una serie procedimientos:

- Convocatoria y bases
- Términos y condiciones
- Formas de Pago

LA CONVOCATORIA Y BASES:

Determinan los derechos y obligaciones de las partes, así como los términos, condiciones y formalidades que deben de cumplir tanto la empresa **Propiedades, Proyectos y Subastas Verker, S.A. de C.V.**, como las personas físicas o morales al participar en las subastas, las cuales han sido elaboradas de acuerdo con las leyes mexicanas.

PROPIEDAD A SUBASTAR:

El bien objeto a subastar está certificado y cuenta con toda la documentación que acredita su legítima procedencia, derecho de propiedad y facultades para vender o ceder el inmueble, lo cual se encuentra debidamente acreditada por los propietarios ante **Propiedades, Proyectos y Subastas Verker, S.A. de C.V.**

*** En las subastas los inmuebles se ofrecen AD CORPUS, de conformidad con el artículo 2261 del Código Civil Federal y sus correlativos de las entidades federativas de la República Mexicana y de la Ciudad de México, y en las condiciones físicas y jurídicas que se encuentra, sin ningún tipo de garantía.

(En caso de que surja cualquier conflicto de tipo legal en el tiempo de adjudicación y la escrituración hacia el ganador de la subasta y este no es resuelto por el propietario, se cancelará la subasta y se hará devolución del certificado de participación y de garantía de cumplimiento al participante)

PLAZOS DE LA SUBASTA

PRECIO BASE DE VENTA.

La PROPIEDAD objeto de la SUBASTA se ofertará con un PRECIO BASE DE VENTA o precio de salida, el cual incluye el importe correspondiente a la tasa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los casos en que se cause dicho impuesto, conforme a la legislación aplicable y vigente, por lo que las OFERTAS DE COMPRA que se haga por LA PROPIEDAD se entenderán con I.V.A. incluido. El PRECIO BASE DE VENTA de LA PROPIEDAD podrá ser consultado en LA PLATAFORMA.

1- INSCRIPCIÓN:

Los INTERESADOS en participar en las SUBASTAS deberán registrarse en LA PLATAFORMA (**Verker.mx**). Deberán de ingresar al apartado de REGISTRARME y llenar los campos solicitados con la información requerida en los recuadros, además de aceptar los términos y condiciones de uso de la plataforma. Todos los datos que se asienten en dicho registro deberán ser veraces y fidedignos.

Los INTERESADOS deberán acreditar su personalidad proporcionando la documentación que se establece en la presente CONVOCATORIA, TERMINOS Y CONDICIONES; la cual deberá coincidir con los datos asentados en su registro y los datos solicitados para la compra del **CERTIFICADO DE PARTICIPACION**.

Los INTERESADOS deberán de firmar la carta de veracidad de información, manifestar por escrito y bajo protesta de decir verdad, que la actividad desarrollada como persona física o la de su representada como persona moral es lícita, así como los recursos que destinará y que provendrán de las operaciones de su profesión o negocio.

La inscripción a LA PLATAFORMA es personal e intransferible. Los INTERESADOS podrán inscribirse durante las 24 horas de los 365 días del año, considerando los plazos establecidos en el procedimiento de la SUBASTA señalados en la presente CONVOCATORIA Y BASES. Una vez completado el registro, los PARTICIPANTES recibirán un correo electrónico de confirmación de inscripción.

2- EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD.

Para brindar seguridad jurídica y formalidad por parte de los interesados, cualquier persona física o moral que desee participar en la subasta, además de registrarse en la plataforma deberán:

Comprar el CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD con la finalidad de poder realizar sus OFERTAS DE COMPRA la cual se realizará por medio de un depósito referenciado que deberá efectuarse a más tardar dos **DÍAS HÁBILES** previos a la fecha del cierre de la SUBASTA, la compra del certificado de participación permite realizar su ofertas de compra desde un principio por la propiedad(s), y una vez cerrada la convocatoria, les permitirá mejorar sus pujas durante las 48 horas donde únicamente podrán competir aquellos que compraron el certificado de participación, cuyos datos aparecen en los **TÉRMINOS Y CONDICIONES**.

Posteriormente por vía telefónica y por correo electrónico se le notificara al PARTICIPANTE que está en posibilidades de poder realizar su oferta inicial y estar atento de las distintas ofertas para realizar las pujas que desee, hasta el día del cierre de la subasta.

Una vez realizado el pago del CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD por parte del PARTICIPANTE, en la plataforma se liberará un candado, donde está alojada toda la información confidencial de la propiedad que consiste en lo siguiente:

- a) Antecedentes de la propiedad (escrituras)
- b) Certificado de libertad de gravamen
- c) Certificado catastral de la propiedad
- d) Planos y levantamiento topográfico
- e) Título de propiedad
- f) Certificado parcelario

2.1 FORMA DE PAGO PARA ADQUIRIR EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARATÍA DE SERIEDAD.

EL pago puede ejecutarse a través de una transferencia electrónica o en una sucursal bancaria mediante el depósito de cheque nominativo o transferencia bancaria en favor de **Propiedades, Proyectos y Subastas Verker, S.A. de C.V.** (no se aceptarán otras denominaciones o abreviaturas)

Al momento de efectuar su pago, **Propiedades, Proyectos y Subastas Verker, S.A. de C.V.** Le extenderá un COMPROBANTE FISCAL para efecto de garantizar su pago y brindar seguridad jurídica y fiscal a los participantes, por tal motivo es indispensable proporcionar todos los datos fiscales correspondientes para proceder a otorgar un comprobante fiscal como garantía a los participantes.

Los montos del CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD serán los siguientes:

Para participar en la subasta del bien inmueble, los PARTICIPANTES deberán depositar el monto de GARANTÍA DE PARTICIPACION Y DE SERIEDAD que será de \$20,000.00 (veinte mil pesos moneda nacional) para participar.

Verker, S.A. de C.V. se responsabiliza de conservar los depósitos del CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD desde el momento en que los reciba y hasta que finalice la SUBASTA. Estos depósitos no generarán intereses ni cantidad alguna por cualquier otro concepto, por el tiempo en que **Verker, S.A. de C.V.** los haya conservado.

Una vez emitido el FALLO, el depósito de GARANTÍA DE SERIEDAD realizado por los GANADOR (ES) pasarán a formar parte de la GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO y será aplicada como parte del PRECIO DE VENTA de la PROPIEDAD adjudicada.

Es importante resaltar que en caso de que no se realice el depósito de EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD, no se podrá participar en la subasta y ofertar.

3- OFERTAS DE COMPRA.

La(s) OFERTA(S) DE COMPRA se podrá realizar hasta que el PARTICIPANTE efectuó el depósito del CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD y éste sea validado y confirmado por **Verker, S.A. de C.V.** en los términos establecidos en la plataforma y en la presente convocatoria, una vez verificado el pago, se procederá a emitir recibo fiscal a nombre del participante y proceder a desbloquear el candado para que el participante pueda analizar la información que ampara la propiedad, sus antecedentes y la inscripción en los registros correspondientes de la propiedad según sea el caso.

4- INSPECCIÓN OCULAR.

Los PARTICIPANTES que hayan presentado OFERTA DE COMPRA sobre la propiedad, tendrán el derecho de visitarlos e inspeccionarlos físicamente. La inspección ocular y/o inspección física es necesaria por los tipos de propiedad en algunos casos para verificar superficie, linderos, cercos, colindantes, características de la propiedad y demás datos e información que le brinde la seguridad y certeza jurídica de lo que se pretende comprar.

En aquellos casos en los que no se realice la inspección o no se realice adecuadamente, no podrá ser motivo de cancelación de la venta o devolución de los pagos efectuados a **Verker S.A DE C.V.**

Cuando por la naturaleza del (de/las) PROPIEDADES(S), por su ubicación o por cualquier otra circunstancia, no pueda realizarse la inspección física, **NO** podrá ser motivo de cancelación de la venta o devolución de los pagos efectuados.

Solo tendrán derecho a visitar la propiedad aquellos que hayan realizado el pago del CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD y para tal efecto, se sujetarán al siguiente calendario de visitas, en coordinación con el propietario de la propiedad o a quien el comisione para la inspección los días que más adelante se detallaran, previa cita con 15 días de anticipación.

FECHAS DE VISITAS E INSPECCION DE LA PROPIEDAD

- 1.-
- 2.-

5- EJECUCIÓN DE LA SUBASTA.

El día limite para comprar el **CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD** cerrará el día 20 de diciembre del 2019 y posterior al cierre, los participantes que compraron dicho certificado tendrán únicamente el derecho de mejorar sus pujas durante 24 horas posteriores al cierre de la subasta.

Solo en ese plazo los PARTICIPANTES podrán mejorar sus OFERTAS DE COMPRA y tendrán como límite para hacerlo hasta las 14:00 horas. Tiempo de la Ciudad de México del día 16 de diciembre del 2019. Fecha y hora donde por sistema se cerrará la subasta automáticamente y ganará quien realizo la mejor oferta.

Si el participante en algún momento decide no continuar en la subasta, podrá solicitar mediante un escrito la devolución del monto del CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD y se le devolverá el total.

6- FALLO.

Una vez realizado el cierre de la SUBASTA, en la plataforma de www.Verker.mx le aparecerán a los participantes en automático las OFERTAS DE COMPRA recibidas, por los participantes en tiempo y forma (Día, Hora y minuto) con la finalidad de dar certeza y transparentar a los participantes la legalidad del acto y cumplir con los requisitos señalados en esta CONVOCATORIA Y BASES DE VENTA respectiva. Concluida la subasta, se procederá a emitir el FALLO, declarando GANADOR al PARTICIPANTE que presente la mayor OFERTA DE COMPRA, siempre que la misma sea igual o mayor al PRECIO BASE DE VENTA.

En caso de empate, se adjudicará al PARTICIPANTE que primero haya registrado su OFERTA DE COMPRA en LA PLATAFORMA.

7- NOTIFICACION DE POSTORES GANADORES

Los participantes, así como los postores ganadores se le notificara inmediatamente al cierre de la subasta vía correo electrónico previamente ingresado por cada uno de ellos durante el proceso de registro, un comunicado donde se detallarán las pujas de todos los participantes y los postores agraciados, así como la propiedad adjudicada a la puja ganadora. Igualmente, todos los postores podrán ver las pujas de los participantes en la PLATAFORMA DE [Verker.mx](http://www.Verker.mx)

8- DEVOLUCIÓN DE CERTIFICADO DE PARTICIPACION DE GARANTIA Y SERIEDAD

Para los PARTICIPANTES que no resulten GANADORES se tendrá que proceder a la devolución íntegra del CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD a su cuenta de origen en no más de 3 días hábiles posteriores al finalizar la SUBASTA mediante transferencia electrónica desde la cuenta de **Propiedades, Proyectos y Subastas Verker S.A. de C.V.**, de conformidad con lo establecido en las BASES DE VENTA respectivas.

9- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

Una vez realizado el cierre de la SUBASTA, el GANADOR deberán efectuar el depósito de GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO para asegurar la consumación de la obligación de pago de la (s) PROPIEDAD (es) adjudicada (s).

El GANADOR contará con CINCO DÍAS NATURALES a partir de la fecha en que se dé a conocer el FALLO para efectuar un pago que sumado a su depósito de CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD sea equivalente al 1% del PRECIO DE VENTA del inmueble adjudicado, incluido el IVA correspondiente si la propiedad cuenta con construcción, el cual se constituirá como GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.

La información necesaria para la obtención de la línea de captura para la realización del depósito referenciado será enviada al GANADOR vía correo electrónico. Dicho depósito podrá ser por medio de transferencia electrónica o en una sucursal bancaria mediante el depósito de cheque nominativo en favor de **Propiedades, Proyectos y Subastas Verker, S.A. de C.V.**

En cualquier caso, la OFERTA DE COMPRA que no sea garantizada en el plazo indicado se procederá a su penalización, la cual consistirá en un 1% del monto de la adjudicación mensual.

Banco: BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.

Titular de la cuenta: Propiedades, Proyectos y Subastas Verker S.A de C.V. Cuenta: 0111586343

Clave Interbancaria: 012760001115863430

Sucursal: 0656 Hermosillo, Son.

Es obligatorio enviar copia de comprobante de depósito o de la transferencia electrónica por e-mail a subastas@verker.mx para acreditar el pago correspondiente.

10- PAGO TOTAL DE LA PROPIEDAD.

Una vez exhibidas las GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO, los GANADORES de la SUBASTA deberán efectuar el pago total del PRECIO DE VENTA de la PROPIEDAD adjudicada, conforme a lo siguiente:

El GANADOR deberá pagar el 100% del importe total del valor de la propiedad, restando el importe del CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD y la GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO, al momento en que se firme la escritura pública, en un plazo que no excederá de **treinta DÍAS NATURALES** contados a partir del día siguiente al que se dé a conocer el FALLO. La venta surtirá todos sus efectos legales de traslado de dominio hacia el participante ganador, hasta en tanto no haya sido pagada la totalidad del PRECIO DE VENTA y la firma de la escritura.

11- IMPEDIDOS PARA PARTICIPAR.

Estarán impedidas para participar en las SUBASTAS, directa o indirectamente, cualquiera que sea su carácter, todas aquellas personas que se encuentren en cualquiera de los supuestos establecidos en las leyes civiles, penales, mercantiles, fiscales y constitucionales y demás disposiciones aplicables al caso.

PENALIZACIONES.

Los PARTICIPANTES o GANADORES en su caso, serán objeto de penalización de conformidad con lo siguiente:

1. Por incumplimiento del primer pago del importe de la venta. En el caso de que los GANADORES de las SUBASTAS incumplan con el primer pago de la GARANTIA DE CUMPLIMIENTO, se tendrá por incumplida la oferta y se retendrá a favor de **Verker S.A DE C.V.** el CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD. Para ser entregado en el momento por danos y perjuicios al propietario de la propiedad en un plazo de 30 contados a partir del incumplimiento.

2. Por incumplimiento del pago total de la operación. Una vez exhibida la GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO, y no proporcione la información requerida para llevar a cabo el proyecto de escritura por parte del ganador de la subasta al notario público y/o **Verker S.A DE C.V.** no se presente el día y la hora señalada a la firma de la escritura en la notaria publica a pagar el importe total del valor de la operación, se tendrá por incumplida la obligación de pago y se aplicará a favor de **Verker S.A DE C.V.** el total de los importes pagados como CERTIFICADO DE PARTICIPACION Y GARANTÍA DE SERIEDAD, así como la GARANTIA DE CUMPLIMIENTO, para que este entregue al propietario los importes realizados por el participante al propietario del terreno en un termino de 30 días posteriores al incumplimiento del pago total.

3. Cuando participen con dolo y/o mala fe, de manera que afecten la transparencia o la realización de la SUBASTA, serán descalificados inmediatamente.

4. Cuando los datos que hubiesen aportado durante el proceso de registro sean falsos, serán descalificados.

El GANADOR que se encuentre en alguno o varios de los supuestos indicados en los numerales del 1 al 4 de este apartado, adicionalmente quedará impedido de participar en futuros procedimientos de venta convocados por **Verker S.A DE C.V.** Para la aplicación de las penalizaciones, **Verker S.A DE C.V.** no requerirá practicar notificación judicial ni de cualquiera otra índole.

OBLIGACIONES Y PAGO DE IMPUESTO

El poseedor de la propiedad que fue subastada tiene la obligación de transmitir la propiedad libre de gravamen.

- a) Tener pagado el impuesto predial al día.
- b) Entregar toda la documentación relativa a la propiedad y su inscripción en el registro público de la propiedad y de comercio.
- c) Certificados de propiedad libres de gravámenes.
- d) Pagar el I.S.R. que se genere derivada de la compraventa.
- e) Título o certificado parcelario.

El participante ganador de la subasta de la propiedad tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Entregar al notario público sus generales y acta constitutiva de la empresa.
- b) Poder de representación con las facultades requeridas, en caso de hacerlo con apoderado.
- c) Pagar honorarios de escrituración y gastos notariales.

EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDADES, SANEAMIENTO O EVICCIÓN.

Si por alguna razón ajena a la negociación realizada entre **Verker S.A DE C.V.**, la empresa y/o el consignarte y, estos determinan la no venta de las propiedades. **Verker S.A DE C.V.** no será responsable por los daños y perjuicios que esto implique y **Verker S.A DE C.V.** reembolsara el pago que se realizó por dichos bienes.

Por disposición oficial a partir del mes de [REDACTED], toda factura emitida deberá contar con método de pago y los 4 últimos dígitos de la cuenta de donde provengan los recursos con los que se liquidó el saldo de la compra. Sin estos datos, las facturas carecerán de validez fiscal. Es responsabilidad del comprador proporcionar esta información al área de subastas, para que se actualicen los datos fiscales, **Verker S.A DE C.V.** no es responsable de esta actualización de información. Una vez emitida la factura no habrá cambios ni cancelaciones.

Para efecto de la formalización en escritura que llegase a realizarse con posterioridad a lo anterior, el GANADOR deberá obtener toda la documentación que en su caso le sea requerida por el Notario Público respectivo o las autoridades locales conducentes, liberando por esto a **Verker S.A DE C.V.** de cualquier responsabilidad al respecto y no reservándose ninguna acción o reclamación en contra de éste.

INFORMACIÓN GENERAL.

1. Los INTERESADOS, PARTICIPANTES y GANADORES toman conocimiento de que la subasta se rigen en lo dispuesto por los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sus leyes civiles, mercantiles, fiscales y demás relacionadas con la compra venta de propiedades .
2. La CONVOCATORIA Y BASES y toda la documentación que en las mismas se refiere, serán difundidas en idioma español y las cifras expresadas en moneda nacional de los Estados Unidos Mexicanos, en algunos casos se difundirán en el idioma inglés y las cifras serán expresadas en dólares moneda de los Estados Unidos de América.
3. **Verker S.A DE C.V.** podrá retirar de la plataforma www.verker.mx cualquier propiedad sujeta a subasta antes de que exista el pago de algún del CERTIFICADO DE PARTICIPACION.
4. **Verker S.A DE C.V.** podrá cancelar la SUBASTA o retirar cualquier PROPIEDAD, hasta antes del acto de FALLO en el supuesto de caso fortuito, fuerza mayor, cuando así lo ordene una autoridad judicial o administrativa o la entidad transferente, cuando exista causa justificada o incluso sin causa.
5. **Verker S.A DE C.V.** se reserva el derecho de cancelar la compraventa una vez realizado el FALLO y hasta antes de la entrega de los bienes que integran las PROPIEDADES, en el supuesto de caso fortuito, fuerza mayor, cuando así lo ordene una autoridad judicial o administrativa o la entidad transferente. En tal circunstancia,

Verker S.A DE C.V. lo hará del conocimiento del GANADOR y realizará la devolución del importe pagado, sin que proceda el pago de intereses o de suma adicional alguna por cualquier concepto en favor del GANADOR por el tiempo en que dicho importe haya sido conservado por **Verker S.A DE C.V.**

6. **Verker S.A DE C.V.** por ningún motivo recibirá pagos en efectivo y cualquier pago debe efectuarse a través del Sistema Bancario Mexicano.

7. Todas las notificaciones relacionadas con las SUBASTAS serán realizadas a los PARTICIPANTES y GANADORES por vía correo electrónico a la cuenta señalada en el proceso de inscripción, salvo que en las BASES DE VENTA correspondientes al tipo de bien se establezca otro medio.

8. Los datos personales recabados serán protegidos conforme a la **Ley Federal de Acceso a la información Pública Gubernamental**, y los Lineamientos de **Protección de Datos Personales**.

A todo INTERESADO se le brindará información general, la cual estará a su disposición en las oficinas de **Verker S.A DE C.V.**, Centro de Atención a Compradores, ubicado en 14 de Abril No 20 A esquina con Enrique González Martínez, Colonia la Huerta, en Hermosillo, Sonora. Código postal 83295, con horario de oficina de 08:00 a 14:00 y de 16:00 a 18:00 horas de lunes a viernes, en días hábiles. De igual forma, se podrá solicitar información a la dirección de correo electrónico subastas@verker.mx o celular: 6621 27 0878 y al teléfono: (662) 6 88 14 04 y celular: 6621 27 0878

English contact:

Celular 6621140648 Cesar Octavio Sousa

Celular 66371224261 Katia Medina

Propiedades, Proyectos y Subastas Verker, S.A. de C.V. es una empresa mercantil, constituida conforme a las leyes mexicana, bajo la escritura pública No 38,793 ante la fe del notario público No. 5 licenciado Prospero Soto Wendlant con ejercicio y residencia en la Ciudad de Hermosillo, Sonora e inscrita en el R.P.P. y de la propiedad y de comercio bajo el folio mercantil electrónico número 44548 - 7, de fecha 07 de Julio de 2016 con RFC. PPS 160616277, con domicilio fiscal en Cerrada Calistoga No 5 Colonia villa de Parras de la ciudad de Hermosillo, Sonora y domicilio comercial en 14 de Abril No 20 A esquina Enrique González, Colonia la Huerta, C.P 83295, Hermosillo Sonora.

Cesar Octavio Sousa Valenzuela

Propiedades, Proyectos y Subastas Verker, S.A. de C.V.
HERMOSILLO, SONORA, A 17 de Noviembre de 2018