

SUBASTAS A SOBRE CERRADO

TÉRMINOS Y CONDICIONES APLICABLES A INTERESADOS, PARTICIPANTES Y COMPRADORES

El presente contrato constituye los “**Términos y Condiciones de Participación**” bajo las cuales se llevarán a cabo las “**Subastas**” convocadas por JLL México (LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V.), que el “**Subastador**” y los “**Interesados**”, “**Participantes**” y “**Compradores**”, como estos términos se definen más adelante, aceptan y se obligan a cumplir.

En lo no previsto por los “**Términos y Condiciones de Participación**”, los “**Interesados**”, “**Participantes**” y “**Compradores**” consienten en que el “**Subastador**” quedará facultado para tomar las acciones y medidas necesarias para la consecución adecuada de las “**Subastas**”, siempre tomando en consideración los derechos legítimos de todas las partes.

I. DEFINICIONES

Para efectos de los presentes “**Términos y Condiciones de Participación**” y de la ejecución de las “**Subastas**”, serán aplicables tanto en singular o plural las definiciones siguientes:

- “**Bienes**”: A los inmuebles y derechos adjudicatarios y litigiosos sobre inmuebles, propiedad de los “**Vendedores**”, que sean inscritos por éstos o por terceros con facultades suficientes para acordar, formalizar o promover su venta o “**Transacción**”, para ser ofertados y vendidos a través de las “**Subastas**”. Los “**Bienes**” se ofertan bajo la modalidad ad-corpus, en las condiciones físicas, jurídicas y administrativas que tienen y que se especifican en la “**Convocatoria**”. Salvo que se indique lo contrario, se entiende que el “**Comprador**” asumirá la solución a su costo de las gestiones jurídicas o administrativas y/o de los adeudos fiscales o de servicios pendientes de los “**Bienes**” que en su caso existan.
- “**Comprador**”: Al “**Participante**” que en una “**Subasta**” es declarado como ganador o adjudicatario de un “**Paquete**”.
- “**Convocatoria**”: Al anuncio realizado por el “**Subastador**” en el “**Portal**” o por cualquier otro medio, mediante el cual se invita a participar en una “**Subasta**” específica y que contiene la información señalada en estos “**Términos y Condiciones de Participación**”.
- “**Cuarto de Datos**”: Al lugar físico o electrónico de acceso restringido en el que se concentra la documentación detalle disponible de los “**Bienes**”, para la consulta de los “**Interesados**”.
- “**Fallo**”: A la notificación vía correo electrónico que realice el “**Subastador**” a los “**Participantes**” que hayan presentado las mayores “**Ofertas**” por los “**Paquetes**”, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la celebración de la “**Subasta**”, en la que se les declara como adjudicatarios o ganadores y se les indica el importe de la “**Garantía de Cumplimiento**” que deberán cubrir, la fecha límite para hacerlo y el importe de los “**Precios de Compraventa**” individuales de cada uno de los “**Bienes**” que conformen los “**Paquetes**” en cuestión, o se les informa que el “**Vendedor**” no aceptó su “**Oferta**” en los eventuales casos que más adelante se especifican.
- “**Garantía de Seriedad**”: A la cantidad monetaria que cada “**Participante**” que actúe en una “**Subasta**” deberá entregar previo a la celebración de la misma, para asegurar el sostenimiento de las “**Ofertas**” que en su caso presente, la cual se especifica en la “**Convocatoria**” respectiva. Con una sola “**Garantía de Seriedad**” entregada, el “**Participante**” respectivo podrá presentar “**Oferta**” por uno o más “**Paquetes**”.

- **“Garantía de Cumplimiento”**: A la cantidad monetaria que cada **“Comprador”** deberá entregar para garantizar el pago de los **“Paquetes”** en los que haya sido declarado ganador o adjudicatario, la cual asciende al 10% (diez por ciento) del **“Precio de Compra”** (salvo que se especifique otra en la **“Convocatoria”** respectiva).
- **“Interesado”**: A la persona física o moral que, directamente o por conducto de su representante legal o apoderado, cumple con todos los requerimientos y envía su documentación al **“Subastador”** y a partir de ello esta en aptitud de inscribirse como **“Participante”** en alguna **“Subasta”**. La calidad de **“Interesado”** otorgará a la persona la posibilidad de acceder al **“Cuarto de Datos”** y/o a plantear solicitudes de aclaraciones sobre los **“Paquetes”** o los **“Bienes”**.
- **“Oferta”**: A la oferta de compra en dinero, incondicional, en firme e irrevocable (en moneda nacional de los Estados Unidos Mexicanos, salvo que se especifique otra en la publicación del **“Paquete”**), que presenta un **“Participante”** por un **“Paquete”**, físicamente el día de la **“Subasta”** respectiva (en el lugar donde ésta se realice o donde se especifique, dentro de los horarios especificados para ello), o vía electrónica a través del **“Portal”** (a más tardar el día y hora que se especifique).
- **“Paquete”**: Al **“Bien”** o conjunto de **“Bienes”** que se ofertan dentro de una **“Subasta”** para su venta o **“Transacción”** como una sola unidad.
- **“Participante”**: Al **“Interesado”** que se inscribe a una **“Subasta”** específica para actuar en la misma como potencial **“Comprador”** y pueda presentar **“Ofertas”** por los **“Paquetes”** de su interés.
- **“Portal”**: A la página de Internet www.jllsubastas.com.mx donde una persona puede: i) consultar las **“Convocatorias”**; ii) consultar los **“Paquetes”** que serán subastados; iii) registrarse como **“Interesado”**; iv) consultar el **“Cuarto de Datos”** electrónico disponible; y, v) registrar sus **“Ofertas”** electrónicas.
- **“Precio Base de Venta”** o **“P.B.V.”**: Al importe de dinero que un **“Vendedor”** exige, en principio, como mínimo para que pueda acordarse una compraventa o **“Transacción”** (el cual no incluye el Impuesto al Valor Agregado, mismo que se calculará al momento de formalizar la compraventa). Tratándose de **“Paquetes”** que incluyen varios **“Bienes”**, el **“Precio Base de Venta”** del **“Paquete”** se determina sumando los **“Precios Base de Venta”** de cada **“Bien”**.

En principio, el **“Precio Base de Venta”** de cada **“Paquete”** será reservado; en tal caso el **“Vendedor”** lo notificará al **“Subastador”** el día de la **“Subasta”**, una vez que se hayan recibido todos los sobres que contengan las **“Ofertas”** y previo a su apertura, para que pueda determinarse si la mayor **“Oferta”** recibida es o no igual o superior al **“Precio Base de Venta”**.

En todos los casos el **“Precio Base de Venta”** será inferior o igual (nunca mayor) que el respectivo **“Valor de Referencia”** de los **“Bienes”** en cuestión:

- Particularmente cuando existan gestiones jurídicas o adeudos pendientes de los **“Bienes”** que se trasladan al **“Comprador”**, el **“Precio Base de Venta”** seguramente será menor que el **“Valor de Referencia”**, en función del análisis y juicio que el propio **“Vendedor”** realice sobre el impacto de dichos pendientes;
- Cuando los **“Bienes”** se oferten sin gestiones pendientes ni adeudo alguno, el **“Precio Base de Venta”** puede ser igual al **“Valor de Referencia”** o menor, reflejando en ello el nivel de negociación que el **“Vendedor”** está dispuesto a aceptar.

- **“Precio de Compraventa”**: Al importe de dinero con el que se adjudica un **“Paquete”** (el cual no incluye el Impuesto al Valor Agregado, mismo que se calculará al momento de formalizar la compraventa o **“Transacción”**). Tratándose de **“Paquetes”** que incluyen varios **“Bienes”**, el **“Precio de Compraventa”** se distribuirá entre cada uno de esos **“Bienes”** tomando en cuenta la misma proporción que tenga el **“Precio Base de Venta”** de cada **“Bien”** respecto del **“Precio Base de Venta”** total del **“Paquete”** en cuestión.
- **“Valor de Referencia”**: Al importe de dinero que se publica en cada **“Paquete”** (el cual no incluye el Impuesto al Valor Agregado, mismo que se calculará al momento de formalizar la compraventa o **“Transacción”**), que corresponde a su valor comercial estimado por el **“Vendedor”** sin considerar, en su caso, los efectos y/o costos de las gestiones jurídicas o adeudos pendientes de los **“Bienes”** que se trasladen al **“Comprador”**, y que generalmente (aunque no necesariamente) se determina a partir de un avalúo o de una opinión de valor pericial.
- **“Subasta”**: Al procedimiento comercial público en el que concurren **“Participantes”** que, con reglas predeterminadas, compiten por la compra de **“Paquetes”** que contienen los **“Bienes”** que los **“Vendedores”** ofrecen en venta o **“Transacción”**, los cuales se adjudican por regla general a quienes presentaron las mayores **“Ofertas”** que sean además iguales o superiores a sus respectivos **“Precios Base de Venta”**.
- **“Subastador”**: A JLL México (LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V.), persona moral legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes No. LPA020629PD1 y declara como domicilio el ubicado en Monte Pelvoux 111, Piso 5, Col. Lomas de Chapultepec, Alcladía Miguel Hidalgo, CP 11000 Ciudad de México.
- **“Transacción”**: A cualquier operación, total o parcial, de compraventa, permuta, arrendamiento, asociación, aportación, cambio de control en la tenencia accionaria, cesión, fusión y en general cualquier acto jurídico de transmisión de la propiedad, de la posesión o del uso y/o goce de el o los **“Bienes”**, que celebre o lleve a cabo el **“Vendedor”**, directamente o a través sus partes relacionadas, con alguno de los **“Participantes”** con la finalidad de obtener un lucro o alguna ganancia económica, que directa o indirectamente, derive de los servicios prestados por el **“Subastador”**.
- **“Términos y Condiciones de Participación”**: Al presente contrato mercantil de servicios que el **“Subastador”**, **“Interesados”**, **“Participantes”** y **“Compradores”** acuerdan celebrar para los fines descritos en el mismo. Forman parte de los presentes **“Términos y Condiciones de Participación”** los formatos y demás documentos que se suscriban o acepten en el marco de éstos, previo, durante o posteriormente a las **“Subastas”**, con independencia de si son impresos, electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, los cuales se consideran anexos o adendas y formarán parte integrante de los mismos para los efectos legales conducentes.
- **“Vendedor”**: A la persona física o moral que es propietaria de los **“Bienes”**, que celebró contrato mercantil de servicios con el **“Subastador”** (por sí misma o a través de quien tenga derecho de promover su venta o **“Transacción”**), para que éste los oferte al mercado agrupados en **“Paquetes”** a través de **“Subastas”**.

II. DE LAS “SUBASTAS”

Las **“Subastas”** a Sobre Cerrado a las que hace referencia este instrumento son procedimientos comerciales organizados por el **“Subastador”**, a través de los que los **“Vendedores”** que así lo decidan, ofrecen en venta o **“Transacción”** sus **“Bienes”** agrupados en **“Paquetes”**.

Las **“Subastas”** se realizarán en el lugar, fecha y hora que se señale en la **“Convocatoria”** respectiva y bajo las condiciones que se incluyan en la misma. Tales **“Convocatorias”** incluirán, entre otros elementos y en su caso, los siguientes:

- a) Fecha de la **“Subasta”**;
- b) Lugar de la **“Subasta”**, entendido como la ciudad o localidad en la que se llevará a cabo (el domicilio específico dentro de dicha ciudad o localidad se notificará en la propia **“Convocatoria”** o posteriormente a quien se haya inscrito);
- c) Horarios de la **“Subasta”**;
- d) **“Paquetes”** ofertados (descripción, **“Bienes”** que lo integran, condiciones físicas, administrativas, registrales y documentales, condiciones especiales de venta, etc.);
- e) Fecha límite para inscripción de los **“Participantes”**;
- f) Importes de las **“Garantías de Seriedad”** y fechas o plazos para exhibirlas;
- g) Importes de las **“Garantías de Cumplimiento”** y fechas o plazos para exhibirlas;
- h) Periodo para visitas de inspección de los **“Bienes”** (en su caso, cuando sean posibles);
- i) Fechas límite para pagos por parte de los **“Compradores”**, así como en su caso las fechas límite para la formalización de compraventas o **“Transacción”** de **“Bienes”**; y,
- j) Cualquier otro que se estime necesario para la adecuada realización de la **“Subasta”**.

En tales procedimientos, dentro del horario y fecha o plazo determinados, los **“Participantes”** presentarán sus **“Ofertas”** por los **“Paquetes”** de su interés (**“Ofertas”** y **“Paquetes”** que solo ellos conocen), entregándolas presencialmente dentro de un sobre cerrado físico en el(los) lugar(es) que se especifique(n) para ello (ante fedatario público o ante quien designe el **“Subastador”**) o registrándolas digitalmente a través del **“Portal”**.

A partir de que las **“Subastas”** son convocadas, inicia un período en el que quien lo desee puede registrarse como **“Interesado”** (y a partir de ello acceder al **“Cuarto de Datos”** y/o plantear cuestionamientos o solicitar aclaraciones sobre los **“Paquetes”** y **“Bienes”** o sobre el procedimiento) y posteriormente inscribirse como **“Participante”** (y a partir de ello presentar **“Ofertas”** por los **“Paquetes”** de su interés, dentro de los horarios y fechas especificados para ello).

Se entiende que para cada **“Paquete”** de su interés, los **“Participantes”** determinarán sus **“Ofertas”** considerando el **“Valor de Referencia”** y su juicio sobre éste, el importe máximo que están dispuestos a pagar en términos del uso que le darán a los **“Bienes”** y/o en su caso, de su modelo de negocio y la rentabilidad que buscan. En los casos de **“Bienes”** con gestiones jurídicas o adeudos pendientes que se trasladan al **“Comprador”**, se entiende que adicionalmente considerarán los costos que estimen para su resolución. Así, en cualesquiera casos las **“Ofertas”** podrán ser superiores, iguales o inferiores a los **“Valor de Referencia”** respectivos.

PROCEDIMIENTO

Las **“Ofertas”** serán presentadas por los **“Participantes”** el día de la **“Subasta”** en sobres cerrados físicos o digitales, previo depósito de su correspondiente **“Garantía de Seriedad”**.

Inmediatamente después de concluir el horario de recepción de los sobres con las **“Ofertas”**, en su caso los **“Vendedores”** o sus representantes entregarán al fedatario público o a la persona designada por el **“Subastador”** un sobre cerrado por cada **“Paquete”**, que contiene el respectivo **“Precio Base de Venta”** (si tal sobre no se recibe, se entiende que el **“Precio Base de Venta”** corresponde al mismo **“Valor de Referencia”**).

En seguida, a la vista de todos, en el mismo orden en que se recibieron los sobres físicos o digitales que entregaron los **“Participantes”** con sus **“Ofertas”**, se procederá a abrir uno a uno, haciendo público su contenido.

Las **“Ofertas”** que no estén correctamente requisitadas se declararán como “no válidas”.

Las **“Ofertas”** “válidas” se ordenarán por **“Paquete”**, y:

- Las que no sean “máximas” se declararán como “no ganadoras”;
- Las que sean “máximas” se irán leyendo una a una (en orden por número de **“Paquete”**) y se compararán con su **“Precio Base de Venta”** (previa apertura del respectivo sobre que lo contiene, sin anunciarlo) y se determina:
 - a. Las que sean iguales o superiores a sus respectivos **“Precios Base de Venta”** se declararán como “oferta máxima, igual o superior a su **P.B.V.**”; y,
 - b. Las que sean inferiores a sus respectivos **“Precios Base de Venta”** se declararán como “oferta sujeta a revisión”.

Los **“Paquetes”** que no hayan recibido **“Ofertas”** válidas se declararán “desiertos”.

Especialmente cuando se reciban **“Ofertas”** vía digital, la apertura de los sobres y la determinación sobre ellas será transmitida en tiempo real vía internet.

El **“Subastador”** devolverá a los **“Participantes”** sus **“Garantías de Seriedad”** cuando todas sus **“Ofertas”** hayan sido declaradas como “no válidas” y/o como “no ganadoras” y/o cuando el(los) **“Vendedor(es)”** correspondiente(s) notifique(n) al **“Subastador”** que ha(n) recibido la(s) respectiva(s) **“Garantía(s) de Cumplimiento”** de el(los) **“Paquete(s)”** en los que resultaron ganadores.

FALLO

De conformidad a las instrucciones que haya recibido del **“Vendedor”**, el **“Subastador”** emitirá el **“Fallo”** correspondiente a cada **“Paquete”** dentro de los siguientes cinco días hábiles posteriores a la celebración de la **“Subasta”**, enviando correo electrónico al **“Participante”** que haya presentado la **“Oferta”** válida “máxima” (el **“Vendedor”** podrá solicitar información o documentación de tales **“Participantes”**, adicional a la ya presentada previamente). Si dicha **“Oferta”** es “igual o superior a su **P.B.V.**” declarará al **“Participante”** como adjudicatario del **“Paquete”** (en casos de excepción podrá declinarse la **“Oferta”**, cuando el **“Vendedor”** se haya reservado el derecho de validar al **“Participante”** y así lo determine) y si es “sujeta a revisión” declarará la adjudicación o la no aceptación según lo determine el **“Vendedor”**. En caso de no recibirse respuesta del **“Vendedor”**, se entenderá que éste declinó o no aceptó la **“Oferta”**.

En caso de empate en un **“Paquete”**, éste se adjudicará a quien haya entregado su **“Oferta”** primero en tiempo, y cuando ello no pudiera ser determinado se adjudicará por sorteo entre los **“Participantes”** involucrados en el empate.

FORMALIZACIÓN

Dentro de los siguientes cinco días hábiles posteriores a la declaratoria de adjudicación, el **“Comprador”** y **“Vendedor”** deberán celebrar CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA o **“TRANSACCIÓN”** en el que se confirmen o especifiquen las condiciones de la misma, previa entrega al **“Vendedor”** de la correspondiente **“Garantía de Cumplimiento”** por parte del **“Comprador”**. En caso de que el **“Comprador”** no liquide la **“Garantía de Cumplimiento”**, la **“Garantía de Seriedad”** será aplicada como pena convencional y el CONTRATO no se celebrará.

En caso de celebrarse el CONTRATO, transcurrido el plazo requerido se procederá a la formalización de la compraventa o **“Transacción”** ante fedatario público, previa liquidación total del **“Precio de Compraventa”** por parte del **“Comprador”** al **“Vendedor”** (la **“Garantía de Cumplimiento”** será aplicada como parte del **“Precio de Compraventa”** cuando el **“Comprador”** liquide el importe restante del mismo y si no lo hace, será aplicada como pena convencional).

Opción de “pagos diferidos”:

En caso de que así lo especifique el “**Vendedor**”, el “**Comprador**” podrá optar por ampliar el plazo requerido para liquidar totalmente el “**Precio de Compraventa**” con base en lo siguiente:

- i. Al menos 5 días hábiles antes de que se cumpla la fecha límite de pago correspondiente, el “**Comprador**” podrá ampliar dicho plazo por 30 días naturales, previa notificación al “**Vendedor**” y depósito a éste de otro 10% del “**Precio de Compraventa**” por concepto de ampliación de la “**Garantía de Cumplimiento**” y de un monto equivalente al 1% del importe neto del “**Precio de Compraventa**” menos la “**Garantía de Cumplimiento**” ampliada por concepto de “cargo por ampliación de plazo de pago” (el cual no sería aplicable como parte del “**Precio de Compraventa**”).
- ii. Si por segunda o siguientes ocasiones (hasta un límite de 9 veces) el “**Comprador**” desea ampliar el plazo de liquidación total por otros 30 días naturales, al menos 5 días hábiles antes de que se cumpla la nueva fecha límite de pago correspondiente, deberá notificar al “**Vendedor**” y depositarle otro monto equivalente al 1% del importe neto del “**Precio de Compraventa**” menos la “**Garantía de Cumplimiento**” ampliada por concepto de “cargo por ampliación de plazo de pago”.
- iii. Los incisos anteriores serán aplicables a nivel “**Bien**”, es decir, cada “**Bien**” en un “**Paquete**” individualmente podrá o no ser sujeto de “pago diferido”.
- iv. En cualesquiera casos, la formalización de las compraventas o “**Transacciones**” estará sujeta a la liquidación total del “**Precio de Compraventa**” correspondiente.

Cancelación de las compraventas o “**Transacciones**” sin necesidad de resolución judicial:

Las compraventas pactadas (adjudicaciones notificadas) podrán ser canceladas sin necesidad de resolución judicial, previo a su formalización, en los casos siguientes:

- i. Cuando el “**Comprador**” incumpla con el pago de la “**Garantía de Cumplimiento**”, aplicándose la “**Garantía de Seriedad**” como pena convencional;
- ii. Cuando se cumpla la fecha límite de pago estipulada (la original o la ampliada) y el “**Comprador**” incumpla con la liquidación total del “**Precio de Compraventa**”, aplicándose como pena convencional la “**Garantía de Cumplimiento**” (la original o la ampliada, según corresponda), sujeto a la devolución por parte del “**Vendedor**” de los pagos que en su caso hubiere realizado el “**Comprador**” en exceso de dicha pena convencional;
- iii. Cuando el “**Comprador**” así lo solicite porque los “**Bienes**” tengan una situación significativamente distinta a la publicada en la “**Convocatoria**” y en el ANEXO, sin pena convencional para las partes y sujeto al ajuste que corresponda del precio del “**Paquete**” y/o a la devolución por parte del “**Vendedor**” de los pagos realizados por el “**Comprador**” respecto de los “**Bienes**” en cuestión;
- iv. Cuando el “**Vendedor**” se haya reservado el derecho de validar al “**Comprador**” y en función de ello decline la “**Oferta**” recibida, sin pena convencional para las partes y sujeto a la devolución por parte del “**Vendedor**” de los pagos realizados por el “**Comprador**”;
- v. Cuando el “**Vendedor**” esté imposibilitado para la entrega jurídica de los “**Bienes**” (y/o la física si se vende con la posesión) o su facturación y/o formalización, por causas ajenas a su voluntad o por vicios ocultos respecto de su propiedad que se identifiquen previo a la formalización, sin pena convencional para las partes y sujeto al ajuste que corresponda del precio del “**Paquete**” y/o a la devolución por parte del “**Vendedor**” de los pagos realizados por el “**Comprador**” respecto de los “**Bienes**” en cuestión;
- vi. Cuando con base en la revisión detallada de los documentos disponibles previo a la formalización de la compraventa, el “**Comprador**” manifieste y argumente que los “**Bienes**”

tienen características o situaciones extraordinarias que complican su utilización o disposición, y a su discreción el **“Vendedor”** lo acepte, sin pena convencional para las partes y sujeto al ajuste que corresponda del precio del **“Paquete”** y/o a la devolución por parte del **“Vendedor”** de los pagos realizados por el **“Comprador”** respecto de los **“Bienes”** en cuestión;

- vii. Cuando el **“Vendedor”** incumpla con la entrega jurídica de los **“Bienes”** (y/o la física si se vende con la posesión) o su facturación y/o formalización, sin causa justificada, sujetándose a la devolución de los pagos realizados por el **“Comprador”** y, de conformidad a lo que en su caso indique el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA y a las penas convencionales que en su caso apliquen y le reclame directamente el **“Comprador”** al **“Vendedor”**;

Tratándose de **“Paquetes”** con varios **“Bienes”** en los que solo alguno o algunos de éstos presenten las problemáticas que se describen en los incisos del párrafo anterior, la cancelación aplicará solamente respecto de los **“Bienes”** con problemática y no sobre el total del **“Paquete”** (salvo que tales **“Bienes”** representen más del 30% (treinta por ciento) del valor del mismo y así lo solicite el **“Comprador”**), en cuyos casos el monto a pagar por el **“Paquete”** será ajustado restando el **“Precio de Compraventa”** que le corresponde a los **“Bienes”** retirados.

Una vez formalizada la compraventa o **“Transacción”** correspondiente, el **“Vendedor”** no será responsable por el saneamiento para el caso de evicción.

III. DE LOS **“INTERESADOS”**, **“PARTICIPANTES”** Y **“COMPRADORES”**

Sin perjuicio de los demás derechos y obligaciones que se prevén en los **“Términos y Condiciones de Participación”**, los **“Interesados”**, **“Participantes”** y **“Compradores”** aceptan lo siguiente:

- a) Los **“Interesados”**:

Las personas que deseen registrarse como tales deberán, en principio, exhibir la documentación y proporcionar la información siguiente:

Documento o Información	Personas Físicas		Personas Morales	
	Nacionales	Extranjeras	Nacionales	Extranjeras
1. Identificación oficial vigente. Sólo se aceptan: Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral; Pasaporte; Licencia para conducir (expedida en México); cartilla liberada del Servicio Militar Nacional (Mexicana), o documento expedido por el Instituto Nacional de Migración que acredite su condición de estancia en México.	☐	☐		
2. Cuenta de correo electrónico y número de teléfono con Clave Lada	☐	☐	☐	☐
3. Comprobante de domicilio. Reciente con menos de 3 meses de antigüedad, se aceptan: recibos de Luz, Agua, Teléfono, boleta predial, Estado de Cuenta bancario, o credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral si ésta muestra el domicilio de la persona.	☐	☐	☐	☐
4. Datos para Facturación: Nombre, denominación o razón social; cédula de situación fiscal y de Registro Federal de Contribuyentes; domicilio fiscal, y correo electrónico.	☐	☐	☐	☐

Documento o Información	Personas Físicas		Personas Morales	
	Nacionales	Extranjeras	Nacionales	Extranjeras
5. Estado de Cuenta bancario de cheques o débito. Primera hoja con datos del titular, domicilio y cuenta CLABE (sin saldos ni movimientos, solo para saber dónde devolver alguna garantía en su caso). Si no se presenta, las entregas de dinero se realizarán con cheque certificado.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
6. Acta constitutiva y última modificación, inscrita en el Registro Público de Comercio. En caso de personas morales extranjeras, el acta deberá estar escrita en idioma español o traducida al idioma español, legalizada o apostillada y protocolizada ante Fedatario Público. En caso de fideicomisos, contrato constitutivo del fideicomiso y sus convenios modificatorios.			☐	☐
7. Poder del Representante Legal o Apoderado. El poder debe haberse otorgado ante Fedatario Público con facultades por lo menos para actos de administración. Los poderes otorgados en el extranjero deberán estar escritos en idioma español o traducidos al idioma español, legalizados o apostillados y protocolizados ante Fedatario Público.	En su caso	En su caso	☐	☐
8. Identificación oficial vigente del Representante Legal o Apoderado. Sólo se aceptan identificaciones de las señaladas en el numeral 1. de esta tabla.	En su caso	En su caso	☐	☐
9. Convenio de Confidencialidad firmado de manera autógrafa.	☐	☐	☐	☐

Todos los documentos se enviarán en copia digitalizada al correo electrónico jll.subastas@am.jll.com o se entregarán directamente al **“Subastador”**.

Derivado de la revisión documental entregada por la persona interesada, el **“Subastador”** se reserva el derecho de solicitar información adicional para realizar el registro. El alta como **“Interesado”** estará condicionada a que la documentación e información solicitada sea entregada en su totalidad a entera satisfacción del **“Subastador”**.

Cualquier cambio posterior en la documentación o información entregada dejará sin efectos el carácter de **“Interesado”** y por tanto no se podrá actuar como **“Participante”** hasta en tanto no se actualicen los documentos e información que hayan sido modificados.

b) Los **“Participantes”**:

- i. El **“Interesado”** que desee actuar como **“Participante”** en una **“Subasta”** específica deberá inscribirse a la misma enviando los presentes **“Términos y Condiciones”**

firmados de manera autógrafa y exhibir la “**Garantía de Seriedad**” correspondiente que respalde sus “**Ofertas**”, por el importe y dentro de los plazos, periodos o fechas que se señalen en la “**Convocatoria**” respectiva y mediante las formas de pago que se indiquen (no se aceptará efectivo ni depósitos en efectivo en la cuenta bancaria correspondiente).

Dicha cantidad le será devuelta a quien no resulte ganador de algún “**Paquete**” y le será retenida a quien se declare como “**Comprador**” de al menos un “**Paquete**”, en cuyo caso le será devuelta una vez que liquide la(s) “**Garantía(s) de Cumplimiento**” de el(los) “**Paquetes**” adquirido(s) (se aplicará como pena convencional si no se exhibe(n) la(s) “**Garantía(s) de Cumplimiento**” correspondiente(s) a el(los) “**Paquete(s)**” adquirido(s)).

- ii. Los “**Participantes**” que soliciten la inspección física de “**Bienes**” cuando ésta sea disponible, deberán guardar estricta confidencialidad sobre la información a la que tengan acceso como resultado de la misma y cumplir con las reglas y las medidas de seguridad que los “**Vendedores**” determinen, quedando éstos facultados para negarla a las personas que contravengan lo aquí dispuesto. Cuando sea disponible, la inspección física de los “**Bienes**” es optativa, pero si no se solicita no podrá reclamarse que los “**Bienes**” no cumplen con las características y condiciones que se esperaban de los mismos si están descritas en el “**Portal**”.
- iii. Se entiende que las “**Ofertas**” que presenten los “**Participantes**” son en moneda nacional de los Estados Unidos Mexicanos o en su caso en la moneda del país que se indique en la publicación del “**Paquete**”, así mismo que son incondicionales, en firme e irrevocables.
- iv. Todo “**Participante**” está obligado a regirse bajo las reglas y principios establecidas en los “**Términos y Condiciones de Participación**”, así como a conducirse de manera verídica, respetuosa, pacífica y honesta en las “**Subastas**”, incluyendo las actividades previas, simultáneas y posteriores. En caso contrario, a juicio del “**Subastador**”, cualquier “**Participante**” perderá dicha calidad y estará impedido de seguir participando en la “**Subasta**” respectiva, sin responsabilidad alguna para el “**Subastador**”.

c) Los “**Compradores**”:

- i. El “**Comprador**” de un “**Paquete**” estará obligado a depositarle al “**Vendedor**” una “**Garantía de Cumplimiento**” que asegure el pago del “**Precio de Compraventa**” respectivo, mediante las formas de pago que se indiquen (no se aceptará efectivo ni depósitos en efectivo en la cuenta bancaria), dentro de las fechas o plazos que indique la “**Convocatoria**” (generalmente dentro los cinco días hábiles siguientes al “**Fallo**” correspondiente).

La “**Garantía de Cumplimiento**” será aplicada como parte del “**Precio de Compraventa**” correspondiente al momento de su liquidación o como pena convencional si no se completa el pago total del “**Paquete**” adquirido.

- ii. El “**Comprador**” liquidará el total del “**Precio de Compraventa**” respectivo depositándole directamente al “**Vendedor**”, mediante las formas de pago que se indiquen (no se aceptará efectivo ni depósitos en efectivo en la cuenta bancaria), dentro de las fechas o plazos que indique la “**Convocatoria**”.
- iii. En cuanto realice los depósitos al “**Vendedor**”, el “**Comprador**” se obliga a informar al “**Subastador**” que le ha entregado la “**Garantía de Cumplimiento**” y el “**Precio de Compraventa**”, enviándole copias de los respectivos comprobantes.

- iv. Al recibir los “**Compradores**” la información necesaria para el pago de los “**Bienes**”, la cual incluye los datos personales de los “**Vendedores**” respectivos, se obligan a dar tratamiento confidencial de los mismos.
 - v. El “**Comprador**” declara que los recursos con los que realiza los pagos respectivos son de procedencia lícita, por lo que será el único responsable de acreditarlo.
 - vi. El “**Comprador**” se obliga a asumir en su caso los costos y/o gastos que se generen con motivo de la formalización de la compraventa o “**Transacción**” y del retiro y/o traslado de los “**Bienes**”, salvo especificación en contrario que se indique como condiciones especiales de la oferta por parte del “**Vendedor**”. En cuanto dicha formalización se celebre, el “**Comprador**” se obliga a notificarlo al “**Subastador**”.
 - vii. El “**Comprador**” se obliga a coordinar con el “**Vendedor**” que le indique el “**Subastador**”, la recepción de los “**Bienes**” que adquirió y de la factura fiscal correspondiente.
- d) Los “**Interesados**”, “**Participantes**” y “**Compradores**” aceptan y se obligan a dar su consentimiento mediante vías remotas en los casos que solicite el “**Subastador**”, en términos de las disposiciones previstas en el Libro Segundo, Título Segundo, del Código de Comercio.
- e) Los “**Interesados**”, “**Participantes**” y “**Compradores**” se obligan a no tener tratos directos con el “**Vendedor**”, en el entendido de que si llegaran a concretar una venta o “**Transacción**” fuera de alguna “**Subasta**” y sin conocimiento del “**Subastador**”, ellos se obligan al pago de la comisión a la que el “**Subastador**” tenga derecho.

IV. DEL “**SUBASTADOR**”

El “**Subastador**” prestará servicios mercantiles de promoción y contacto comercial mediante la organización de “**Subastas**”, que consisten en todas aquellas actividades previas, durante o posteriores a las mismas, a través de las cuales los “**Vendedores**” que así lo decidan ofrezcan en venta sus “**Bienes**” agrupados en “**Paquetes**” y por su lado, los “**Participantes**” compitan por ellos interactuando entre sí con reglas predeterminadas.

Las actividades que realice el “**Subastador**” no representarán relación de dependencia o representación por parte del “**Subastador**”, ni respecto de los “**Vendedores**” ni respecto de los “**Compradores**”, para que éstos acuerden compraventas.

De manera enunciativa, el “**Subastador**” se obliga a:

- i. Llevar a cabo de manera directa o a través de terceros, todas las acciones y medidas que se requieran para la realización de las “**Subastas**”.
- ii. Publicar en el “**Portal**” los “**Bienes**” de los “**Vendedores**”, conforme a las características y condiciones que ellos establezcan.
- iii. Realizar las acciones de promoción y difusión que atraigan a los “**Participantes**”.
- iv. Emitir los estados de cuenta de cada “**Comprador**” (en donde se consignent los resultados de los “**Bienes**” vendidos).
- v. Notificar a los “**Vendedores**” y “**Compradores**” los datos de las contrapartes que a cada quien les corresponda, a efecto de que se lleven a cabo los procesos de entrega-recepción de los “**Bienes**” y la emisión de los comprobantes fiscales y/o escrituras que apliquen.
- vi. Recibir y custodiar las “**Garantías de Seriedad**” que hayan entregado los “**Participantes**”, y conforme corresponda a cada caso devolverlas a quienes no fueron declarados como ganadores o adjudicatarios, o retenerlas y aplicarlas en su caso como

pena convencional cuando dentro de los plazos establecidos los ganadores no hayan cubierto al menos una de las **“Garantías de Cumplimiento”** correspondientes a los **“Paquetes”** adquiridos, o cuando sí las hayan cubierto devolverlas a los **“Participantes”**. Los importes que reciba el **“Subastador”** por concepto de garantías no generarán intereses en favor del **“Comprador”** ni del **“Vendedor”**.

El **“Subastador”** se reserva el derecho de no incluir en las **“Subastas”** los **“Bienes”** que a su juicio tengan información incompleta, tengan un **“Precio Base de Venta”** excesivo, tengan baja probabilidad de venta o cuya información haya sido modificada por los **“Vendedores”** de manera posterior a su inscripción a una **“Subasta”** y que pueda disminuir sus probabilidades de venta.

Las operaciones de compraventa pactadas a través de **“Subastas”** podrán ser rescindidas sin necesidad de resolución judicial, cuando se tengan indicios de que los recursos con los que pagaran los **“Precios de Compraventa”** fueren de procedencia ilícita. El **“Subastador”** tiene la facultad de solicitar a **“Interesados”**, **“Participantes”** y **“Compradores”** cualquier información que se requiera para verificar lo anterior y dichas personas se obligan a entregarla en los medios y plazos que determine el **“Subastador”**.

El **“Subastador”** se reserva el derecho de cancelar, suspender o diferir en cualquier momento las **“Subastas”** o de retirar **“Bienes”** de las mismas.

Las **“Subastas”** se sujetarán a los principios de competitividad, sencillez, eficiencia, legalidad, transparencia y buena fe, y se desarrollarán con base en las mejores prácticas aplicables en subastas y en los mercados en los que comúnmente se comercian los **“Bienes”**, procurando las mejores condiciones de compraventa en términos de oportunidad y valor en beneficio de los **“Participantes”** y de los **“Vendedores”**.

Las operaciones de compraventa que se deriven de las **“Subastas”** competen exclusivamente a los **“Vendedores”** y a los **“Compradores”**, por lo que el **“Subastador”** no asumirá obligación alguna que sea responsabilidad de unos y otros, prevista en alguna disposición legal, reglamentaria o normativa, así como por cualquier mandato judicial o administrativo, incluyendo las obligaciones de carácter fiscal ni las previstas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de octubre de 2012, y sus reformas.

V. CONFIDENCIALIDAD

Las disposiciones sobre confidencialidad, manejo de datos personales y el correspondiente Aviso de Privacidad se establecen en el Convenio de Confidencialidad que se celebra por separado entre las partes.

VI. DE LA PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE “INTERESADO” O “PARTICIPANTE”

Cualquier persona con capacidad legal puede actuar en las **“Subastas”** si acepta acatar y cumple los **“Términos y Condiciones de Participación”**. No obstante, cualquier contravención a lo establecido podrá dar lugar a que el **“Subastador”** deje sin efecto el carácter de **“Interesado”** o **“Participante”** de alguna persona, considerando lo siguiente:

1. En caso de que a juicio del **“Subastador”** un **“Interesado”** o un **“Participante”** haya actuado con dolo o mala fe, éste podrá quedar impedido para participar en la **“Subasta”** en cuestión.
2. Dependiendo de la gravedad de la situación, la persona de que se trate también podrá quedar descalificada en cualquier otra **“Subasta”** en curso en la que estuviere participando y/o quedar impedida a participar en **“Subastas”** posteriores.

VII. CONTROVERSIAS

En el caso de que surja cualquier controversia por la prestación de los servicios, el **“Subastador”**, los **“Interesados”** y los **“Participantes”**, con base en lo dispuesto por el artículo 1051 del Código de Comercio, acuerdan como procedimiento mercantil preferente ante los tribunales competentes de la Ciudad de México.

La invalidez, ilegalidad o falta de coercibilidad de cualquiera de las disposiciones del presente documento, de ninguna manera afectarán la validez y coercibilidad de las demás disposiciones del mismo.

Todo **“Participante”** y **“Comprador”** está obligado a responder por los reclamos del **“Vendedor”** o de terceros, que por su participación en las **“Subastas”** se susciten, y en caso de controversias aceptan ajustarse a la conciliación que realice el **“Subastador”** y en su caso a las resoluciones del arbitraje que éste lleve a cabo con apoyo de o a través de un tercero.

VIII. NOTIFICACIONES, AVISOS Y COMUNICACIONES

Los avisos, comunicaciones y notificaciones por parte del **“Subastador”** a los **“Interesados”** y **“Participantes”** se realizarán por correo electrónico a la dirección que hayan proporcionado al momento de su registro o en su caso durante la ejecución de la **“Subasta”**.

A las notificaciones, avisos y comunicaciones le serán aplicables en lo conducente las disposiciones previstas en el Libro Segundo, Título Segundo, del Código de Comercio.

IX. RESPONSABILIDAD.

Los directores, funcionarios, agentes, empleados, representantes o afiliados de **“Subastador”**, o de cualquiera de sus filiales, subsidiarias, o compañías controladas, no se desempeñan como asesores legales, representantes legales o abogados de los **“Interesados”** y **“Participantes”**. Las partes reconocen que los **“Interesados”** y **“Participantes”** llevará a cabo los estudios que consideren necesarios con el fin de cerciorarse de la identidad, capacidad financiera, estatus legal y en general cualquier otro aspecto que los los **“Interesados”** y **“Participantes”** estimen pertinente evaluar acerca de los **“Vendedores”** que les presente **“Subastador”**. El **“Subastador”** no garantiza la identidad, capacidad financiera, estatus legal y en general no será responsable en el cumplimiento de las obligaciones de los **“Interesados”**.

Ningún socio, director, funcionario, factor, agente, empleado, representante, dependiente o afiliado tendrá responsabilidad de manera personal, derivado del presente documento. En ningún caso la responsabilidad del **“Subastador”** con los **Interesados”** y **“Participantes”** excederá del monto de la comisión recibida por **“Subastador”** con relación a la **“Subasta”**.

X. CUMPLIMIENTO DE LEY ANTI-LAVADO (LFPIORPI)

Las partes reconocen que con motivo de las diversas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), el **“Subastador”** pudiera tener ciertas obligaciones, tales como identificar al cliente o usuario y/o dueño beneficiario o beneficiario controlador, así como presentar avisos ante la autoridad correspondiente en virtud de lo dispuesto por la fracción V del artículo 17 de la LFPIORPI, por lo anterior los **“Interesados”** y **“Participantes”** se obligan a entregar toda la información o documentación que le

sea solicitada por el “**Subastador**”, la cual podrá ser requerida por correo electrónico, misma que deberá ser entregada dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a aquel en que le haya sido requerida. En caso de que los “**Interesados**” y “**Participantes**” incumplan con la entrega en tiempo y forma de la referida información y documentación al “**Subastador**”, los “**Interesados**” y “**Participantes**” se obligan al pago o a resarcir las posibles contingencias ocasionadas al “**Subastador**”, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, la imposición de sanciones administrativas, multas, o procedimientos de verificación iniciados por la autoridad competente, derivadas del incumplimiento a la presente cláusula o cualquier otra disposición de la LFPIORPI, su Reglamento, así como las Reglas de Carácter General a que se refiere dicha Ley.

XI. MODIFICACIONES

Los presentes “**Términos y Condiciones de Participación**” podrán ser modificados en cualquier momento, haciendo públicos los mismos en el “**Portal**” y siendo notificados a la dirección de correo electrónico registrada por el “**Interesado**” para su aceptación. Las modificaciones surtirán efectos al momento de su publicación y surtirán efectos para los “**Interesados**” y/o “**Participantes**” que los acepten, a partir del momento de su consentimiento.

Cualquier cambio posterior en los “**Términos y Condiciones de Participación**” suspenderá el carácter de “**Interesado**” y por tanto no podrá actuarse como “**Participante**” hasta en tanto no se acepten los nuevos “**Términos y Condiciones de Participación**”.

La inscripción de los “**Participantes**” en las “**Subastas**” implican también su consentimiento de los “**Términos y Condiciones de Participación**”.

En razón de que las voluntades del “**Subastador**” y del “**Interesado**” no se encuentran viciadas de error, dolo o mala fe, ni de violencia o intimidación, aceptan y se obligan bajo los presentes “**Términos y Condiciones de Participación**”.

EL “PARTICIPANTE”

Acepto “**Términos y Condiciones de Participación**”

Firma: _____
Nombre: [_____]

Fecha: _____

EL “SUBASTADOR”

JLL México
[LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V.]
Representada por
Héctor Klerian Ramírez

EL “PARTICIPANTE”

Acepto el **Aviso de Privacidad**

Firma: _____
Nombre: [_____]

Fecha: _____



TESTIGO

Firma: _____

Nombre: [_____]

Fecha: _____

TESTIGO

Firma: _____

Nombre: [_____]

Fecha: _____