FORTALEZA INMOBILIARIA
BOSQUE

HOME NEXION
Servicios Inmobiliarios

EL ABC DE LOS REMATES BANCARIOS HIPOTECARIOS

OBJETIVOS

OBJETIVOS

A. Conocer el proceso del Remate Bancario Hipotecario, para saber en qué etapa le conviene más invertir.

B. Aprender a afinar el ojo y a evaluar riesgos, para invertir sin ser presa de fraude.

C. Realizar estimaciones de utilidad por etapa y plusvalía, para maximizar su inversión.

REMATES BANCARIOS HIPOTECARIOS

ORIGEN BANCARIO

Son aquellos inmuebles adquiridos mediante un crédito hipotecario que el acreditado no pudo pagar, y en consecuencia el banco inicia una demanda en contra del deudor por incumplimiento.
Esas deudas son las que el banco comercializa a través de los bróker y administradoras.

REMATES BANCARIOS HIPOTECARIOS

Origen Particular

La procedencia de un remate también puede ser de un particular, la diferencia es que el dueño de los derechos de crédito (litigiosos y adjudicatarios) es una persona física o moral , que ya adquirió a la institución bancaria el crédito de origen. En éste caso la cesión de derechos y el pago se lleva a cabo entre el particular y el nuevo inversionista y no con la institución.

Otra vertiente que no se trata de Juicios Hipotecarios, son inmuebles con un proceso jurídico, como sucesiones.

“

Los remates hipotecarios deben verse como un modelo de inversión inmobiliaria, un instrumento de inversión que ofrece rendimientos “muy por encima” de los tradicionales.

¿POR QUÉ INVERTIR EN REMATES BANCARIOS?

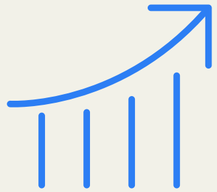
Ventajas del modelo de inversión

- Altos rendimientos, (al menos 30% de utilidad anual).
- Modelo de inversión SEGURO.
- Versátil. (Adquirir el inmueble para vivienda, renta, venta o sólo utilidad por rendimientos)
- Existe una garantía inmobiliaria de por medio.
- Los Bienes raíces son estables, tienen plusvalía y generan pasivos.

VENTAJAS DE LA INVERSIÓN EN REMATES BANCARIOS

Porque invertir es una excelente opción

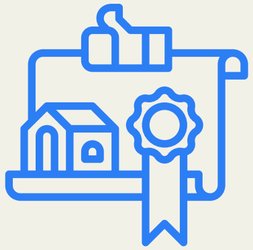
Plusvalía



Altos Rendimientos

Seguros

Versatilidad



Garantía Inmobiliaria

SEGURIDAD EN REMATES BANCARIOS

- Por la naturaleza del juicio.
- Porque se firman las Cesiones ante Notario Público.
- Porque dicha Cesión se inscribe ante Registro Público de la Propiedad.
- Porque hay posibilidad de estudiar los expedientes judiciales de la garantía previamente a la compra.

A
BC

INVERTIR SIN SER PRESA DE FRAUDE

CLAVES PARA UNA INVERSIÓN SEGURA

AFINE EL OJO

BUENAS PRÁCTICAS DE INTERMEDIARIOS

TIPS PARA AFINAR EL OJO

DUDE SI.....

- El monto de la propiedad está por debajo del 60 % de su valor comercial y le prometen que en 12meses tendrá la posesión.
- Si puede pagar con crédito.
- Si puede pagar a plazos, pidiéndole montos iniciales y el resto en pagos.
- Si no le hablan de cesión de derechos desde el inicio del proceso.
- Si le dicen que la firma de cesión de derechos se realiza cuando le entreguen la propiedad.

HÁGASE EL BUEN HÁBITO DE.....

- Consultar que el despacho esté bien constituido.
- Solicitar previo a la compra, revisión de expediente judicial (Constancias).
- Exigir firma de Cesión de Derechos ante Notario Público.
- Elegir libremente a un abogado de su confianza o a un abogado del despacho.
- Preguntar el modelo de inversión que más le conviene de acuerdo a sus perfil.
- Realizar proyecciones de gasto vs utilidad.

Consulte sólo intermediarios con buenas prácticas

PROCESO DEL REMATE BANCARIO HIPOTECARIO

Demanda/ Jurisdicción Voluntaria

Inicia reclamo o ejecución de la garantía

Plazo para posesión: de 8 a 24 meses

50 - 60% de utilidad

Pasivo, no genera impuesto

1

Derechos Litigiosos

Son los derechos de cobro del crédito

ETAPAS:
- Presentación de la demanda
- Emplazamiento
- Periodo Probatorio
- Sentencia Definitiva
- Ejecución de Sentencia / Remate

Plazo para posesión: de 6 a 22 meses

40% de utilidad

Pasivo, no genera impuesto

2

Derechos Adjudicatarios (Adjudicación)

Entrega física, jurídica y material del inmueble.

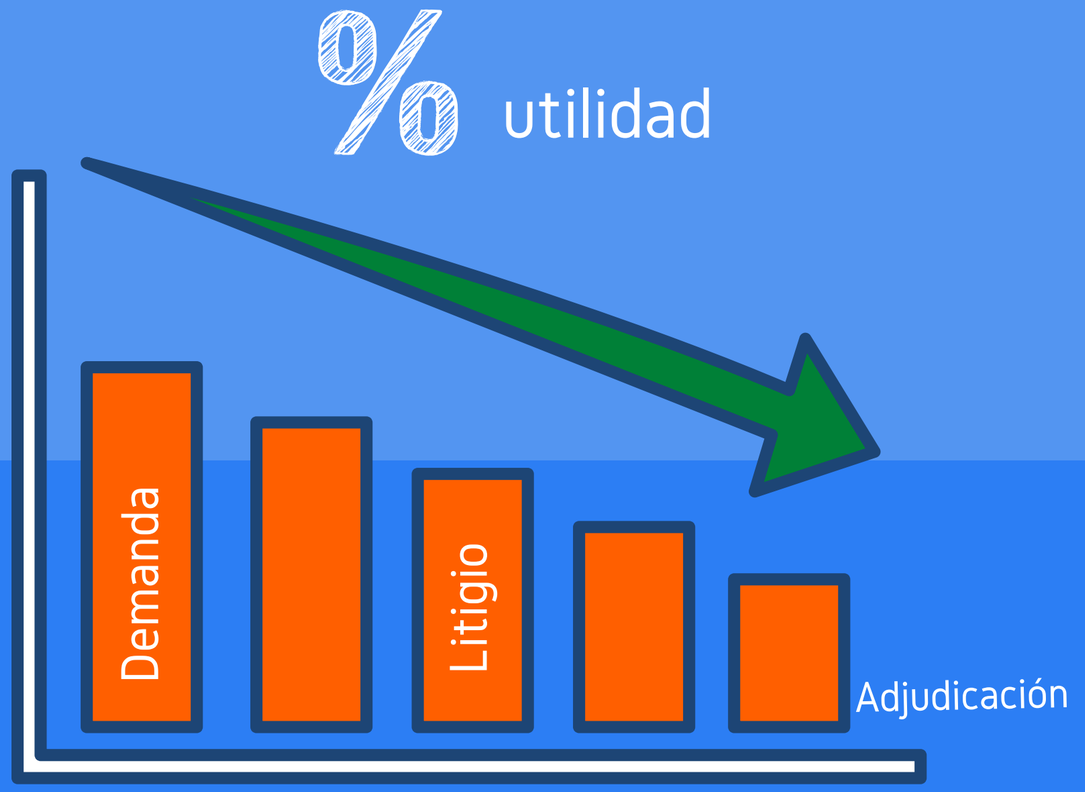
ETAPAS:
- Adjudicación
- Toma de posesión
- Escrituración

Plazo para posesión: hasta 6 meses máximo

20% de utilidad

Activo, se paga doble traslado de dominio

3



- Entre más joven sea el proceso (Demanda, Litigio), mayor será la utilidad.
- Entre más cercano a la posesión esté el proceso (Adjudicación), más baja será la utilidad.
- El rendimiento anual que garantiza un Remate Bancario, es por lo menos del 30% anual.

ELEMENTOS CLAVE PARA MAXIMIZAR SU INVERSIÓN

Antes de invertir, considere:

✔Que los Remates Bancarios son un modelo de inversión.

✔Esclarecer el para qué busca invertir en éste modelo:
1.Diversificar sus inversiones
2.Vivienda
3. Comprar, remodelar y vender/rentar (Flipping)

✔Que el dinero que va a invertir no lo ocupe en los próximo dos años.

ESTUDIO DE MERCADO

Realice un análisis comparativo de mercado de la zona y tipo de inmueble que quiere adquirir. (Obtenga valor del m2)

GASTOS POR ETAPA

- Correspondientes a la Etapa de Litigio (Remate)

Pago de Peritos Valuadores, Peritos Contables, Certificado de Libertad de Gravamen, Publicación de Edictos para salir a Remate.

- Correspondientes a la Etapa de Adjudicación

Gastos por Lanzamiento para cargadores y seguridad pública.

ESCRITURACIÓN (Impuestos)

Conozca con certeza la etapa en la que se encuentra la cesión y obtenga el mejor precio (OFERTE).
Los costos de escritura se pagan después de la POSESIÓN.
Litigio, sólo se paga escritura (8% valor comercial)
Adjudicado. se paga 2ble traslado (16% valor comercial)

GASTOS ADICIONALES HONORARIOS Y REMODELACION

- Los honorarios son variables según los despachos y los abogados. Pregunte inicialmente el costo total hasta obtener la posesión de la garantía.
- Trate de adquirir bienes que no superen los 20 años de antigüedad, para no invertir en modificaciones estructurales.

APRENDA A REALIZAR ESTIMACIONES

Desde la planificación a las ganancias

PASO 1	PASO 2	PASO 3	PASO 4	PASO 5
ESTUDIO DE MERCADO (Obtenga valor del m2)	ETAPA DE LA CESIÓN (Litigio / sin impuestos - Adjudicado / con impuesto)	GASTOS ADICIONALES - Firma de cesión - Honorarios de despacho o abogado - Gastos adicionales de litigio o adjudicado - Impuestos - Gastos remodelación	SUME GASTOS Y COMPARE CON EL VALOR COMERCIAL	UTILIDAD (diferencia entre ambos valores y el tiempo de entrega)

FORTALEZA INMOBILIARIA BOSQUE

HOME NEXION
Servicios Inmobiliarios

CESIÓN:	Bosque de Sándalo 27 Fraccionamiento Puerto Banús, Bosque Esmeralda, Atizapán de Zaragoza EdoMex.
ETAPA:	ADJUDCADO
M2:	300m2 C / 472m2 T
ENTREGA	6 MESES
FECHA ACTUAL:	26/04/2021

Valor Comercial Actual:	7,500,000.00	
Precio de Venta Cesión:	3,900,000.00	
Costo de Cesion		3,900,000.00
Firma de Cesion de Derechos		15,000.00
Honorarios		150,000.00
Gastos Adicionales		

TABLA DE HONORARIOS	PRECIO DE VENTA DE CESIÓN	PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA	SENTECIA Y/O REMATE	ADJUDICADO Y TOMA DE POSESIÓN
PRECIO DE GARANTÍA	DE 1 A 250,000.00	$ 85,000.00	$ 70,000.00	$ 55,000.00
	DE 251,000.000 A 750,000	$ 90,000.00	$ 80,000.00	$ 60,000.00
	DE 750,000 A 1,250,000.00	$ 120,000.00	$ 105,000.00	$ 85,000.00
	DE 1,251,000 A 2,250,000	$ 170,000.00	$ 120,000.00	$ 105,000.00
	DE 2,251,000 A 3,250,000	$ 220,000.00	$ 150,000.00	$ 125,000.00
	DE 3,251,000 A 4,250,000	$ 250,000.00	$ 190,000.00	$ 150,000.00
	4,251,000 A 5,000,000	$ 280,000.00	$ 240,000.00	$ 190,000.00
	5,000,100.00 EN ADELANTE	CONSULTAR A LA DIRECCIÓN		

FECHAS APROXIMADAS DE PAGOS
A LA FIRMA DE CONTRATO INTERMEDIACIÓN
20-30 DÍAS DESPUÉS DE FIRMA CONTRATO INTERMEDIACIÓN
40% A LA FIRMA DE CONTRATO DE INTERMEDIACIÓN
40% INICIO DE ETAPA ADJUDICACIÓN (30 DÍAS DESPÚES DE FIRMA DE CONTRATO)
20% A LA ENTREGA DEL INMUEBLE (EN 6 MESES)

Gastos Adicionales				
Correspondientes a la Etapa de Litigio (REMATE)				
_	Pago de Peritos Valuadores	0.00		
_	Pago de Peritos Contables	0.00		
_	Certificado de Libertad de Gravamen	0.00		
_	Publicación de Edictos para salir a Remate	0.00	0.00	
Correspondientes a la Etapa de Adjudicación y Posesión				
_	Gastos por Lanzamiento para cargadores	0.00		
	y seguridad pública	0.00		
_	Firma de Escritura de Adjudicación			
_		35,000.00	35,000.00	EN 5 MESES APROX
Gastos de Escrituración				
Porcentaje				
16%	Valor Actual	7,500,000.00	1,200,000.00	DESPÚES DE LA POSESIÓN
Gastos de Remodelación mínimos				
(estimado en una remodelación mínima)		300,000.00	300,000.00	POSTERIOR A LA POSESIÓN

	ESTIMADO TOTAL GASTOS		5,600,000.00
Costo de la Cesión con los gastos y honorarios adicionales		**5,600,000.00**	
Valor Actual		**7,800,000.00**	
%	**De Utilidad Sin Considerar el Aumento de Plusvalia**	**28%**	

Es importante señalar que las estimaciones se realizan con esquemas conservadores, es decir, a montos máximos en gastos, así como un valor comercial bajo.

Propiedades disponibles

MÁS DE 10,000

EN TODO MEXICO

LOS ESTADOS CON MAYOR CRECIMIENTO EN PLUSVALÍA SON:

CIUDAD DE MEXICO

ESTADO DE MEXICO

QUERETARO

MERIDA (Sureste)

FORTALEZA INMOBILIARIA
BOSQUE

REMATE BANCARIO EN BOSQUE ESMERALDA

COSTO CESIÓN:
$3,900,000.00
VALOR COMERCIAL:
$6,800,000.00

DIRECCIÓN:
BOSQUES DE SANDALO #27, FRACCIONAMIENTO PUERTO BANÚS, BOSQUE ESMERALDA, ATIZAPÁN DE ZARAGOZA

TERRENO: 472 MT2
CONSTRUCCIÓN: 300 MT2

ESTATUS: ADJUDICADA PRÓXIMA A POSESIÓN

TIEMPO APROXIMADO DE ENTREGA: DE 8 A 10 MESES

PENNSYLVANIA #127, OFICINA 22, Col. Nápoles, Benito Juárez, Cd. de México.
www.fortalezainmobiliaria.com

FORTALEZA INMOBILIARIA
BOSQUE

VENTA DE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN EN LA ANÁHUAC

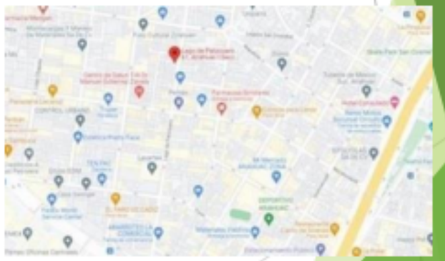
COSTO VENTA:
$4,850,000.00
VALOR COMERCIAL:
$8,000,000.00

DIRECCIÓN:
LAGO DE PÁTZCUARO #61, COLONIA ANÁHUAC, MIGUEL HIDALGO, CDMX.

TERRENO:
253 MT2

CONSTRUCCIÓN:
199 MT2

TERRENO IDEAL PARA CONSTRUIR Y/O REMODELAR CASA HABITACIÓN.
USO DE SUELO H5



PENNSYLVANIA #127, OFICINA 22, Col. Nápoles, Benito Juárez, Cd. de México.
www.fortalezainmobiliaria.com

PANDEMIA Y REMATES HIPOTECARIOS

El desempleo y la incertidumbre económica por la pandemia ocasionó que algunas personas ya no pudieran pagar su hipoteca, por lo que los bancos iniciaron el proceso para recuperar y rematar inmuebles.

INFORMADOR.MX

personas ya no pudieran pagar su hipoteca, por lo que los bancos iniciaron el proceso para recuperar y rematar inmuebles.

De acuerdo con Lamudi, plataforma de anuncios clasificados de bienes raíces, en la primera mitad del año, **la oferta y la demanda de inmuebles en remate hipotecario crecieron entre 27% y 30%, en comparación con el primer semestre de 2020**.

pulsoslp.com.mx

PULSO

Inicio › Nacional › Remates hipotecarios crecen por la pandemia

Nacional

Remates hipotecarios crecen por la pandemia

Por **El Universal** - Lunes, 11 octubre 2021 03:00 a.m.

A- A A+

CIUDAD DE MÉXICO.- El desempleo y la incertidumbre económica por la pandemia ocasionó que algunas personas ya no pudieran pagar su hipoteca, por lo que los bancos iniciaron el proceso para recuperar y rematar esos inmuebles.

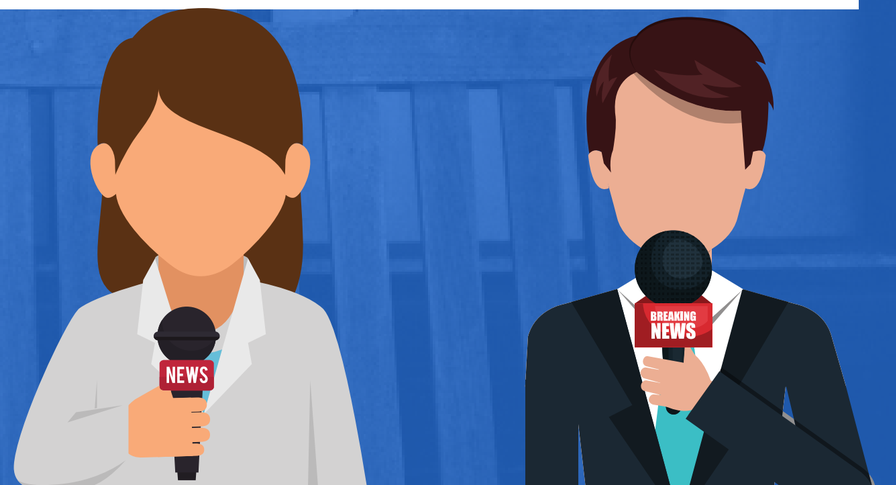
EL UNIVERSAL

SUSCRÍBETE

CARTERA

Remates hipotecarios crecen por pandemia

Oferta y demanda de estos inmuebles creció 30% anual en el primer semestre del año: Lamudi; desempleo y falta de ingresos frenan pagos de hipoteca, dicen expertos



MÁS OFERTA DE REMATES POR PANDEMIA

PRECIOS MÁS COMPETITIVOS

DOS ESQUEMAS PARA INVERSIÓN CON GARANTÍA INMOBILIARIA

FONDO DE INVERSIÓN

Invertir en un FONDO DE INVERSIÓN con el respaldo de una garantía inmobiliaria.

- Inversiones desde 100mil pesos.
- 16% utilidad anual.

REMATE BANCARIO

Invertir en UNA CESIÓN DE DERECHOS con garantía inmobiliaria (Derechos de cobro/Posesión).

- Inversiones desde 400mil en CdMx.
- 30% Utilidad anual mínima.

¡GRACIAS!

EMPECEMOS TU AVENTURA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

¡HABLEMOS DE TU INVERSIÓN!

Cómo ponerte en contacto

OFICINA CENTRAL

Pennsylvania #127 Oficina 22
Col. Nápoles, Benito Juárez,
CDMX. C.P. 03810