



# PDF Guía del Comprador

## **CESIÓN DE DERECHOS O REMATE BANCARIO**

La adquisición de un inmueble, mediante un remate bancario, es una operación que requiere conocer términos jurídicos específicos, por lo que le pedimos leer con mucha atención toda la información contenida en esta guía, con lo que facilitaremos la comunicación cliente-despacho, ahorrando con esto tiempo y recursos, así, si usted considera que la adquisición de un bien inmueble, en remate bancario, es una buena opción, estamos a sus órdenes para ayudarle a tomar la mejor decisión.

### **¿QUE ES UN REMATE BANCARIO?**

Las Instituciones Bancarias venden bajo el esquema de remate los inmuebles de deudores hipotecarios morosos, a un costo inferior de su valor comercial real, lo anterior es porque existe un proceso judicial, que tiene como fin que un acreedor (banco), recupere parte del dinero que le prestó a un deudor (demandado), quien no cumplió con los pagos acordados en tiempo y forma. Por este motivo, un Juez ordena vender judicialmente el bien inmueble sujeto a garantía de pago, que en la mayoría de las ocasiones, se encuentran aún ocupados.

### **¿ES EL REMATE BANCARIO, LA OPCIÓN PARA MÍ?**

Es muy importante que usted tenga claros todos los puntos referentes al remate bancario, analizando a detalle toda la información, debiendo tomar en cuenta los siguientes puntos:

1. Todos los trámites se realizan a su nombre, ante el Juez, o ante Notario Público, y los pagos del valor del inmueble se realizan siempre, mediante documentos nominativos, o billetes de depósitos a su nombre, intransferibles y no negociables.
2. Todas estas operaciones se realizan de contado, por lo que no se aceptan créditos.
3. Todos los inmuebles se encuentran ocupados por los deudores, por lo que, entre la compra con el banco, y la toma de posesión física del inmueble mientras es desalojado, transcurre un periodo de tiempo de espera.
4. El periodo de espera depende de la etapa procesal o estatus jurídico del inmueble en particular.



# PDF Guía del Comprador

5. El periodo de espera, es proporcional al ahorro que se tiene en la compra del inmueble o al porcentaje de utilidad que se tendrá de acuerdo a la figura jurídica de compra de inmueble.

El siguiente ejercicio, le permitirá entender financieramente, como debe de aplicarse el periodo de espera a la inversión:

Si usted renta el inmueble en donde vive, debe de calcular de manera aproximada el tiempo de espera que habrá de transcurrir entre el pago del inmueble que va a adquirir en remate bancario, y la fecha en que podrá habitarlo, multiplicando los meses de renta que habrá de pagar durante este tiempo de espera, y sumándole dicha cantidad a la inversión del remate, es decir:

Costo del inmueble en remate bancario:	\$ 500,000.00
+Renta durante periodo de espera (6 meses):	\$ 40,000.00
Total inversión:	\$ 540,000.00
Valor comercial del inmueble que adquiere:	\$ 850,000.00
-Total inversión	\$ 540,000.00
Ahorro al valor comercial del inmueble:	\$310,000.00

Entonces, teniendo \$ 540,000.00 para la compra de un inmueble, mediante un remate bancario, ¡Puede comprar uno de \$ 850,000.00!

### **Las preguntas que debe hacerse ante este ejemplo son:**

- 1.- ¿Puedo esperar 6 meses?
- 2.- ¿Con mis ingresos actuales, podría ahorrar en 6 meses (que es lo que duraría el periodo de espera del ejemplo), \$ 310,000.00, que sumados a la cantidad con la que cuento actualmente \$ 540,000.00, me permitirían adquirir en una compra venta convencional, un inmueble de \$ 850,000.00, y así poder habitarlo inmediatamente, sin tener que esperar?

Si su respuesta es, ¿Que puede esperar?, entonces le pedimos continúe leyendo 'FIGURAS JURÍDICAS', para que conozca a detalle cada una de ellas, con la intención, de que al recibir las listas de inmuebles, pueda interpretarlas y analizarlas de la manera más precisa posible.



# PDF Guía del Comprador

## **FIGURAS JURÍDICAS PARA ADQUIRIR UN INMUEBLE EN REMATE BANCARIO**

Estas dependen, de la etapa procesal o estatus jurídico de cada inmueble y son:

1. Venta directa de bienes escriturados
2. Cesión de derechos adjudicados
3. Remate judicial
4. Cesión de crédito y derechos litigiosos

## **¿QUE ES UNA VENTA DIRECTA DE BIENES ESCRITURADOS DISPONIBLES?**

Es la venta directa con escrituración y entrega física del inmueble, que realiza un banco o una empresa administradora de carteras bancarias de crédito, a un particular, por lo general al 90% de su valor comercial.

A continuación y en términos generales el proceso para la Venta Directa de Bienes Escriturados Disponibles:

1. El cliente (comprador), después de recibir las listas que le enviaremos, deberá identificar físicamente el Bien Inmueble que le interese.
2. Una vez que conoce físicamente el inmueble elegido y si alguno(s) se adaptan a sus necesidades, tiene que hacerlo de nuestro conocimiento inmediatamente, para que nosotros solicitemos una visita para que conozca el interior del inmueble.
3. Si decide adquirirlo, cliente y despacho acordaremos mediante un contrato, todos los detalles inherentes al caso.
4. Firman cliente (comprador), y banco o empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), contrato privado de compra venta en donde el cliente (comprador), deberá pagar al banco o a la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), un porcentaje del precio establecido.
5. Posteriormente (aproximadamente 20 días), se firmara ante Notario, la escritura correspondiente a la Compra Venta del Inmueble, en donde el cliente (comprador), deberá pagar al banco o a la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), el total del precio establecido.
6. Una vez firmada la Compra Venta del Inmueble Disponible ante el Notario, el banco o empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), hará entrega física del inmueble al Cliente.



# PDF Guía del Comprador

## **¿QUÉ ES UNA VENTA DIRECTA DE BIENES ESCRITURADOS NO DISPONIBLES?**

Es la venta directa con escrituración inmediata que realiza un banco o una empresa administradora de carteras bancarias de crédito, a un particular, del inmueble, por lo general al 80% de su valor comercial, el cual todavía se encuentra ocupado, faltando solo tomar posesión, es decir, desocuparlo.

El periodo de tiempo que transcurre entre la compra del inmueble mediante la Venta Directa de Bienes Escriturados No Disponibles y la toma de posesión física del inmueble, es de aproximadamente 2 meses.

A continuación y en términos generales el proceso para la Venta Directa de Bienes Escriturados No Disponibles:

1. El cliente (comprador), después de recibir las listas que le enviaremos, deberá identificar físicamente el Bien Inmueble que le interese, visitándolo solamente en su exterior, ya que a pesar de que en algunos casos, se encuentra deshabitado, el banco o la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), no tiene la posesión física, por lo que no tiene acceso a su interior, teniendo que verlos inmediatamente porque las listas cambian constantemente ya que por tratarse de remates los inmuebles se venden muy rápido.
2. Una vez que conoce físicamente el inmueble elegido y si alguno(s) se adaptan a sus necesidades, tiene que hacerlo de nuestro conocimiento inmediatamente, para que nosotros realicemos un análisis jurídico del caso, determinando con ello si es o no una buena inversión, Una vez realizado el análisis jurídico y calificado éste, cómo ¿buen negocio?, informamos al cliente sobre el asunto en detalle.
3. Si decide adquirirlo, cliente y despacho acordaremos mediante un contrato, todos los detalles inherentes al caso, Así como el tiempo aproximado para la toma de posesión del inmueble.
4. Firman cliente (comprador), y banco o empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), contrato privado de compra venta en donde el cliente (comprador), deberá pagar al banco o a la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), un porcentaje del precio establecido.

Posteriormente (aproximadamente 20 días), se firmara ante Notario, la escritura correspondiente a la Compra Venta del Inmueble No Disponible, en donde el cliente (comprador), deberá pagar al banco o a la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), el total del precio establecido.



# PDF Guía del Comprador

Una vez firmada la Compra Venta del Inmueble No Disponible ante el Notario, Cliente y despacho nos presentaremos ante el Juzgado Correspondiente, para acreditar su personalidad como nuevo propietario del bien inmueble, para continuar con el procedimiento hasta llegar a la toma de posesión física del inmueble.

## **¿QUÉ ES UNA CESIÓN DE DERECHOS ADJUDICADOS?**

Es la venta que realiza un banco o una empresa administradora de carteras bancarias de crédito, a un particular, de todos y cada uno de los derechos que se tienen sobre el bien inmueble materia de Hipoteca, que ya fue rematado por el Juez, y que se lo adjudicó el banco, pero que aún no a escriturado a su nombre, por lo general al 70% de su valor comercial.

El periodo de tiempo que transcurre entre la compra del inmueble mediante la Cesión de Derechos Adjudicados y la toma de posesión física del inmueble, es de aproximadamente 3 meses.

A continuación y en términos generales el proceso para Cesión de Derechos Adjudicados:

1. El cliente (comprador), después de recibir las listas que le enviaremos, deberá identificar físicamente el Bien Inmueble que le interese, visitándolo solamente en su exterior, ya que a pesar de que en algunos casos, se encuentra deshabitado, el banco o la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), no tiene la posesión física, por lo que no tiene acceso a su interior, teniendo que verlos inmediatamente porque las listas cambian constantemente ya que por tratarse de remates los inmuebles se venden muy rápido.
2. Una vez que conoce físicamente el inmueble elegido y si alguno(s) se adaptan a sus necesidades, tiene que hacerlo de nuestro conocimiento inmediatamente, para que nosotros realicemos un análisis jurídico del caso, determinando con ello si es o no una buena inversión, Una vez realizado el análisis jurídico y calificado éste, cómo ¿buen negocio?, informamos al cliente sobre el asunto en detalle.
3. Si decide adquirirlo, cliente y despacho acordaremos mediante un contrato, todos los detalles inherentes al caso, Así como el tiempo aproximado para la toma de posesión del inmueble.



# PDF Guía del Comprador

4. Posteriormente, se firmara ante Notario, la Cesión de Derechos Adjudicados, en donde el cliente (comprador), deberá pagar al banco o a la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), el total del precio establecido.
5. Una vez firmada la Cesión de Derechos Adjudicados ante el Notario, Cliente y despacho nos presentaremos ante el Juzgado Correspondiente, para acreditar su personalidad como nuevo Cesionario de los Derechos Adjudicados del bien inmueble, y designara al Notario de su preferencia para que escribure el bien inmueble a su nombre, y para continuar con el procedimiento hasta llegar a la toma de posesión física del inmueble.

## **¿QUÉ ES UN REMATE JUDICIAL?**

Es la venta Judicial que se hace de un bien inmueble, por lo general al 60% de su valor comercial, mediante una subasta pública, en donde el inmueble es vendido al mejor postor por un Juez, los términos Subasta Pública, Almoneda o Remates Judiciales los utilizamos como sinónimos entre sí.

El periodo de tiempo que transcurre entre la compra del inmueble mediante el Remate Judicial y la toma de posesión física del inmueble, es de aproximadamente 6 meses. A continuación y en términos generales el proceso para la adquisición de inmuebles mediante la figura jurídica de Remate Judicial:

Como Despacho Jurídico, tenemos la posibilidad de informarnos y enterarnos previamente de todas y cada una de las subastas que se realizan en los Tribunales de la Cd. De México; pero no capturamos todas, sino únicamente las que pensamos que pudieran interesar a nuestros clientes, la información inicial que capturamos es básica, sólo sabemos algunos datos como domicilio del inmueble, si es una casa, departamento, terreno, edificio, bodega, el Avalúo Judicial, la Postura Legal, la fecha del remate, el tipo de Almoneda, Al recibir nuestro cliente la información ya sabrá interpretar los elementos que componen las subastas públicas (el avalúo judicial, la postura legal, la fecha del remate, el tipo de Almoneda, etc.), elementos que habremos de explicar en este documento más adelante.

Al recibir el cliente la información básica, escoge los que crea se adaptan más a sus requerimientos, teniendo que verlos inmediatamente porque las fechas de las almonedas o remates son muy próximas, fluctúan entre 7 a 30 días desde el momento en que tenemos la información y se realizan en una fecha determinada, por lo que tenemos que hacer preparativos para que nuestro cliente pueda participar como postor en dicho remate o subasta.



# PDF Guía del Comprador

Una vez que conoce físicamente los inmuebles elegidos y si alguno(s) se adapta a sus necesidades, tiene que hacerlo de nuestro conocimiento inmediatamente, para que nosotros realicemos un análisis jurídico del expediente en el Juzgado correspondiente sobre ese remate o subasta.

En este análisis conocemos todo lo que originó que el inmueble en cuestión se esté rematando y detalles específicos del procedimiento, como cuánto debe el propietario de ese bien (capital, intereses y demás accesorios, si tiene otros acreedores que hayan gravado también el bien inmueble en cuestión (aunque cualquier adquisición pasa a la propiedad de nuestros clientes "libre de todo gravamen"), el avalúo judicial y todo lo necesario para determinar y calificar si es o no una buena inversión.

Una vez realizado el análisis jurídico y calificado éste, cómo buen negocio, informamos al cliente sobre el asunto en detalle y el precio en que lo podrá adquirir, Después de recibir la información, si decide adquirir el inmueble, entonces celebraremos un Contrato de Prestación de Servicios Profesionales, en el cual el cliente y nosotros nos obligamos respectivamente y detallamos dichas obligaciones.

## **REQUISITOS PARA COMPRAR EN REMATE JUDICIAL O SUBASTA PÚBLICA.**

Una vez firmado el contrato, el cliente deberá comprar un billete de depósito en BANSEFI S.N.C. a favor del Juzgado en el que se vaya a subastar el inmueble por una cantidad equivalente al 10% del valor establecido en el Avalúo Judicial respectivo. Este billete sirve para garantizar la seriedad de la postura legal del cliente ante el Juzgado correspondiente, y le permite participar como postor en la subasta. Este billete de depósito se adquiere en cualquier sucursal de BANSEFI, SNC., sin costo ni comisión por este concepto, sólo debe exhibir la cantidad exacta del billete de depósito que está solicitando; Lo puede hacer en efectivo, en cheque certificado, cheque de caja o spewa; Si lo hace en efectivo puede adquirirlo, incluso el mismo día; Si lo hace a través de los cheques mencionados, se debe entregar dicho cheque y solicitar el billete de depósito 2 días antes de la fecha de la Subasta.

El cliente y un abogado de nuestro despacho deberán presentarse el día y hora fijada para el Remate, ante el Juzgado correspondiente, llevando una identificación oficial que contenga fotografía y firma.

Este billete de Depósito, en caso de que no se adjudique nuestro cliente, el inmueble rematado, le será devuelto por el Juez y no habrá erogado



# PDF Guía del Comprador

absolutamente nada, y nosotros continuaremos buscándole otro inmueble que se adapte a lo solicitado.

## **ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA SUBASTA PUBLICA**

**AVALUO JUDICIAL:** Es el valor designado por peritos en el juicio del inmueble a rematar, que generalmente es un 30% inferior al valor comercial real.

**POSTURA LEGAL:** Es el precio mínimo que se señala para que los postores o clientes ofrezcan y se adjudiquen el inmueble y que es determinado por el Juez de acuerdo a la ley y se determina así:

**ALMONEDA:** Sinónimo de Remate y de Subasta, se utiliza para indicar el número de veces que ha salido el inmueble a la venta pública, generalmente sólo salen tres veces, es decir, Primera Almoneda, Segunda Almoneda y Tercera Almoneda.

1. La Primera Almoneda, Es la primera ocasión en que se anuncia la venta del inmueble y se convoca a posibles compradores. El avalúo judicial sirve de base para el remate. Esta cantidad o sus dos terceras partes se toma como la postura legal (monto mínimo a ofrecer); es decir, si el inmueble se valió judicialmente en \$1 millón de pesos, el precio para la venta será esta cantidad, y la postura legal puede ser desde \$666,666.66 hasta \$1 millón de pesos, según determine el juez. Generalmente se toma la cantidad más baja y ahí empieza la puja de los participantes en la subasta.
2. Segunda Almoneda, Si en la primera subasta no se vendió el inmueble, se convoca a una segunda en la cual el precio del bien es aún menor: hay una rebaja de 20% al valor del avalúo judicial. Siguiendo el ejemplo, si el inmueble se valió en \$1 millón de pesos, para este segundo intento el precio base se fija en \$800 mil y la postura legal podrá ser desde \$533,333.33 hasta \$800 mil pesos, según lo determine el juez. De esta manera, el precio del remate en una segunda venta puede llegar casi a la mitad de su valor. Obviamente, esto hace más atractiva la oferta y, por lo tanto, es común que haya más postores.
3. Tercera Almoneda, Si en el segundo intento no se vende el inmueble, el juez convoca a una tercera subasta, en la que el precio será el de la segunda, aunque ya no habrá un mínimo a cubrir. También puede variar la exigencia de pagar la propiedad de contado, o la opción de que se puede ofrecer pagar cualquier cantidad y a plazos (al escogerse pagar con la última opción mencionada, cambian las reglas de la contratación con nosotros).





# PDF Guía del Comprador

ANÁLISIS JURÍDICO: Es el estudio en detalle que realiza nuestro despacho del expediente judicial para determinar si el negocio es bueno.

PUJA: Es la cantidad que ofrece un postor mayor a la ofrecida por otro postor para adquirir el inmueble que se remata.

PRIMER BILLETE DE DEPOSITO: Es el billete de depósito que se adquiere en BANSEFI, SNC., mediante el pago de una cantidad equivalente al 10% del Avalúo Judicial del bien a subastar, y que es entregado por el cliente en la Subasta Pública al Juez, para garantizarle la seriedad de su postura u oferta.

SEGUNDO BILLETE DE DEPOSITO: Es el billete de depósito que se adquiere en BANSEFI, SNC., mediante el cual el cliente hace el pago de la cantidad remanente, entre el primer billete de depósito y la cantidad aceptada por el Juez. (éste billete debe ser exhibido al Juzgado dentro del tiempo que señale el Juez y que mínimo son tres días, en caso de que no se hiciere en dicho término, el cliente perderá la totalidad de su primer billete de depósito.).

DILIGENCIA DE REMATE: Es la audiencia que se lleva a cabo en la fecha y hora señaladas para el remate, en donde nuestro cliente ofrece su postura para la adquisición del inmueble deseado.

APROBACIÓN DEL REMATE: Es el acuerdo del Juez, mediante el cual aprueba la compraventa judicial a favor del cliente, una vez que éste ha pagado la totalidad del precio de la postura ofrecida; desde este momento el Cliente ya es propietario jurídicamente del bien subastado.

LA ESCRITURACIÓN: Es el documento de compraventa elaborado por el Notario Público elegido por el cliente, y que normalmente es firmada por el juez por la negativa del demandado a firmarla.

LA POSESIÓN: Es el momento en el cual, una vez que se haya firmado la Escritura de compraventa judicial, el Juez ordena que se entregue a nuestro cliente la posesión física del inmueble en cuestión.

HONORARIOS: Los honorarios que cobramos por nuestros servicios, se estiman en cada negocio, y los determinamos tomando en consideración el tipo de negocio, los gastos que se vayan a generar, el costo de la postura del inmueble, esto después de realizar el análisis jurídico del juicio.



# PDF Guía del Comprador

## **¿QUÉ ES UNA CESIÓN DE CRÉDITO Y DERECHOS LITIGIOSOS?**

Esta figura es a la que más recurren las personas que quieren adquirir un inmueble, en remate bancario con fines de hacer negocio (inversionistas), y es la venta que realiza un banco o una empresa administradora de carteras bancarias de crédito, a un particular, de todos y cada uno de los derechos que se tienen sobre el bien inmueble materia de Hipoteca, por lo general al 40% de su valor comercial, esto es, comprar el juicio, ya concluido y ganado por el banco, justo antes de la venta judicial en la que se rematará el inmueble por el juez, con esto, el cliente se convierte en el nuevo acreedor hipotecario quedando en lugar del banco, teniendo la posibilidad de vender el inmueble, a alguno de los compradores que se presenten en la audiencia de remate judicial respectiva, obteniendo así, una utilidad por dicha venta, o, si decide no venderlo en el remate que hace el juez, tiene la seguridad de adjudicárselo para venderlo o habitarlo posteriormente, con esta figura el inmueble puede adquirirse incluso al 30% de su valor comercial.

Es importante hacer de su conocimiento, que si usted decide vender el inmueble en el remate, los trámites para continuar con el procedimiento hasta la toma de posesión física del inmueble serán por cuenta del comprador que lo adquirió en el remate, y únicamente usted cobrará el importe del precio en el que se vendió en dicho remate.

Ejemplo:

La administradora de cartera nos puede vender un Juicio en la cantidad de:	\$350,000.00
Teniendo un crédito por cobrar al deudor (que es la suma del capital que se adeuda más los intereses por el tiempo transcurrido, que generalmente son varios años), de:	\$1, 400,000.00
El inmueble sujeto a hipoteca puede tener un valor comercial de:	\$900,000.00
Usted puede subastar el inmueble en el remate, por ejemplo, en la cantidad de:	\$650,000.00
Obteniendo una utilidad de:	\$300,000.00
O puede adjudicarse el inmueble para habitarlo o venderlo posteriormente.	

El periodo de tiempo que transcurre entre la compra del juicio y la toma de posesión física del inmueble, es el más largo de todas las figuras jurídicas para adquirir un inmueble en remate bancario, que puede ser de hasta 1 año.

A continuación y en términos generales el proceso para Cesión de Crédito y Derechos Litigiosos:



# PDF Guía del Comprador

- El cliente (comprador), después de recibir las listas que le enviaremos, deberá identificar físicamente el Bien Inmueble que le interese, visitándolo solamente en su exterior, ya que a pesar de que en algunos casos, se encuentra deshabitado, el banco o la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), no tiene la posesión física, por lo que no tiene acceso a su interior, teniendo que verlos inmediatamente porque las listas cambian constantemente ya que por tratarse de remates los inmuebles se venden muy rápido.
- Una vez que conoce físicamente el inmueble elegido y si alguno(s) se adaptan a sus necesidades, tiene que hacerlo de nuestro conocimiento inmediatamente, para que nosotros realicemos un análisis jurídico del expediente en el Juzgado correspondiente para conocer y puntualizar el Avance Procesal en el Juicio. En este análisis conocemos todo lo que originó que el inmueble en cuestión se esté rematando y detalles específicos del procedimiento, como cuánto debe el propietario de ese bien (capital, intereses y demás accesorios, si tiene otros acreedores que hayan gravado también el bien inmueble en cuestión (aunque cualquier adquisición pasa a la propiedad de nuestros clientes "libre de todo gravamen"), y todo lo necesario para determinar y calificar si es o no una buena inversión, Una vez realizado el análisis jurídico y calificado éste, como buen negocio, informamos al cliente sobre el asunto en detalle.
- Si decide adquirirlo, cliente y despacho acordaremos mediante un contrato, los honorarios y lo referente a los gastos inherentes al juicio. Así como el tiempo aproximado en el concluirá el Juicio, hasta la toma de posesión del inmueble.
- Posteriormente, se firmara ante Notario, la Cesión de Crédito y Derechos Litigiosos en donde el cliente (comprador), deberá pagar al banco o a la empresa administradora de carteras bancarias de crédito (vendedor), el total del precio establecido.
- Una vez firmada la Cesión de Crédito y Derechos Litigiosos ante el Notario, Cliente y despacho nos presentaremos ante el Juzgado Correspondiente, para acreditar su personalidad como nuevo Cesionario del Crédito y los Derechos Litigiosos, para continuar con el procedimiento hasta llegar a la toma de posesión física del inmueble, si usted se adjudica el bien, o, hasta el remate si decide usted venderlo en la audiencia de remate correspondiente.



# PDF Guía del Comprador

## **NOTAS IMPORTANTES:**

Algunos despachos, cobran una cuota de inscripción para poderle proporcionar los listados a sus posibles clientes, cobro, que de alguna manera, les permite tener la certeza del interés real que tiene una persona, de adquirir un inmueble en remate bancario.

El poderle proporcionar los listados de remates bancarios y remates judiciales, de una manera sencilla, que le permita interpretar la información que contienen fácilmente, representa una tarea ardua y que requiere tiempo y recursos, en su depuración.

Las listas de inmuebles, que los bancos o las empresas administradoras de carteras bancarias de crédito, tienen para remate bancario, son consideradas como información confidencial.

Nuestro despacho mantiene una relación formal como Mortgage Brokers o Corredores Hipotecarios e Inmobiliarios con estas instituciones, con las que hemos firmado contratos de confidencialidad en los cuales, nos obligamos a no publicar por ningún medio dicha información.

Cuando uno de nuestros clientes, tiene interés en un inmueble de estas carteras, nuestro despacho solicita de manera formal por escrito, la información correspondiente.

Cuando el cliente decide adquirirlo, también las propuestas de compra son por escrito, las cuales son analizadas por un comité de crédito que autoriza las ventas.

Como despacho tenemos el orgullo de que el 99% de las propuestas que realizamos a estas instituciones son operaciones que se concretan, por lo que dichas instituciones nos consideran como un Mortgage Brokers o Corredor

## **HIPOTECARIO E INMOBILIARIO CONFIABLE.**

Una vez que reciba la información, y encuentre un inmueble de su interés, le sugerimos verificar el estatus jurídico en el que se encuentra, con la intención de que conozca la figura jurídica mediante la cual podrá adquirirlo, y por ende, una idea aproximada del procedimiento a seguir, recuerde que deberá de verlos inmediatamente, pues las listas se actualizan semanalmente, en virtud de que por ser oportunidades, los inmuebles se venden de manera muy rápida, es muy importante realizar con tiempo los preparativos para que usted adquiera el inmueble.



# PDF Guía del Comprador

Como en cualquier operación de compra venta convencional, los gastos de escrituración y los impuestos que de ella deriven, son adicionales al precio de compra del inmueble, y, usted elegirá el Notario de su preferencia para que elabore la escritura del bien adquirido.

Esperamos que esta guía le sea de utilidad para ayudarlo a tomar una de las decisiones más importantes de su vida, la compra de un bien inmueble

