

BOSQUE DE CHIHUAHUA 5, BOSQUES DE LAS LOMAS ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11700, CDMX.



Casa de 1,208.84 m² de terreno y 880 m² de construcción, 4 recámaras, vestidor, sala de televisión, 5.5 baños, estudio, sala, comedor, cocina, desayunoador, despensa, bodega, cuarto de lavado, cuarto de servicio con baño, gimnasio, patio, jardín con salón de juegos o de fiestas (family), terraza, 6 cajones de estacionamiento, 26 años de antigüedad. Fideicomiso en garantía con convenio de mediación. No se tiene posesión. **Entrega de 12 a 18 meses.**

VALOR COMERCIAL ACTUAL:
\$60,000,000.00 MXN

PRECIO DE REMATE BANCARIO:
\$16,800,000.00 MXN

NO SE ADMITEN CRÉDITOS HIPOTECARIOS
SOLO PAGO DE CONTADO CON RECURSOS PROPIOS
CESIÓN DE DERECHOS ANTE NOTARIO PÚBLICO
PAGO DIRECTO AL BANCO TITULAR DE LOS DERECHOS
REVISIÓN DE EXPEDIENTE JURÍDICO SIN ANTICIPOS

WWW.REMATESHIPOTECARIOS.MX



56 6273-4418
56 3541-1424

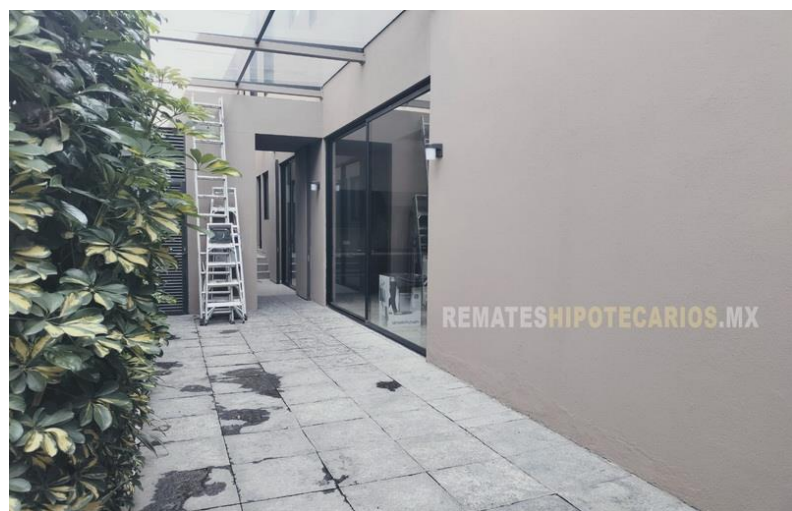












NO SE TIENE POSESIÓN
LAS FOTOS SON DEL ORIGEN DEL CRÉDITO



FIDEICOMISOS EN GARANTÍA INMOBILIARIA

Es un contrato por medio el cual una persona (Fideicomitente o Deudor) solicita una línea de crédito a una institución de crédito (Banco o Financiera) y transmite bienes y derechos al Fiduciario o Administrador para que este los administre en los términos pactados, haciendo llegar los beneficios del mismo a un tercero llamado Fideicomisario (Banco o Financiera).

Partes del Fideicomiso:

Existen 3 partes para que se constituya un fideicomiso:

- **Fideicomitente o Deudor.** Titular de los derechos que se transmiten. Propietario de los bienes. El que solicita la línea de crédito y aporta la propiedad como garantía de pago.
- **Fiduciario.** Institución que se encargará de administrar los bienes aportados al fideicomiso. Generalmente son Instituciones de Fianzas, seguros, créditos, casas de bolsa o Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES).
- La titularidad de los bienes pasará a nombre del Fiduciario mientras esté vigente el fideicomiso.
- **Fideicomisario.** Es el beneficiario. Banco o financiera quien otorgó la línea de crédito. El que prestó el dinero.

A diferencia de los Juicios Especiales Hipotecarios, en los Fideicomisos de garantía el procedimiento de adjudicación del inmueble es mucho más rápido. Se transmiten derechos de crédito y obligaciones fideicomisarias.

Se inicia el procedimiento de enajenación extrajudicial de inmuebles aportados al patrimonio fideicomitado por medio de un fedatario público (Notario).

La institución fiduciaria da la instrucción a la notaría para que realice el requerimiento de pago. Ante el incumplimiento, el fiduciario requiere al depositario (deudor) que entregue la posesión del inmueble aportado al fideicomiso.

En los últimos años, las financieras han implementado estrategias para agilizar estos procedimientos, firmando convenios de mediación que les permiten ejecutar directamente la vía de apremio y tomar posesión del inmueble en cuestión de meses.

En los Contratos de Préstamo con Garantía Hipotecaria (CPGH) intervienen únicamente dos partes: el deudor y el acreedor (institución bancaria o financiera). Mediante este contrato, el deudor se obliga a pagar una cantidad determinada dentro de un plazo previamente establecido, otorgando como garantía un inmueble. La propiedad permanece a nombre del deudor; no obstante, se inscribe como "hipotecada" ante el Registro Público de la Propiedad. La finalidad de este tipo de financiamiento es cubrir el pago del inmueble. Una vez que el deudor liquida en su totalidad el adeudo, la hipoteca se cancela y el inmueble queda libre de gravamen.

El incumplimiento de pago de un crédito hipotecario se resuelve en procesos judiciales ante los tribunales de justicia que constan de 9 etapas legales.

Estos procesos (hipotecarios) legales tardan mínimo 2 años en resolverse, depende de factores como la defensa legal del deudor o demandado.

Por otro lado, en los Fideicomisos existen 3 partes: Fideicomitente (Deudor), Fideicomisario (Acreedor o institución financiera) y Fiduciario (Administrador). El fideicomitente solicita una línea de crédito y ofrece una propiedad en garantía, transfiriendo sus derechos al fiduciario, la propiedad sale del patrimonio del deudor y deja de estar a su nombre, a cambio de que se cumpla con el pago al Fideicomisario (Banco o Acreedor).

El Fideicomitente o Deudor en la mayoría de los casos tiene permitido vivir en la propiedad aunque ya no esté a su nombre y podrá utilizar el dinero prestado para los propósitos que necesite.

De acuerdo al contrato, el Fiduciario o administrador devolverá la propiedad, una vez que el Fideicomitente haya cubierto por completo su deuda en el plazo acordado al Fideicomisario y se revierte el Fideicomiso.

En caso de incumplimiento por parte del fideicomitente o deudor, estos conflictos se resuelven en procesos más rápidos y sencillos que solo tienen 5 etapas legales, ya que su desarrollo depende en mayor medida de organismos menos tardados y burocráticos y con una intervención limitada de los tribunales de justicia.

Si el pago no fuera realizado, el Fiduciario hará efectiva la garantía en favor del acreedor o fideicomisario, quien podrá cobrar el adeudo mediante la adjudicación de la propiedad o a través de la venta del inmueble mediante subasta que se realiza ante fedatario público (notario).

Ahora solo quedaría pendiente que el deudor entregue la propiedad, por lo que se le solicita a un juez para que a su vez requiera al deudor la entrega del inmueble.

Es por eso que los Fideicomisos en Garantía suelen resolverse de 3 a 18 meses, gracias a que la intervención de los tribunales de justicia es mínima y las posibilidades de defensa legal del deudor se encuentran considerablemente limitadas.

En resumen un fideicomiso de garantía Inmobiliaria ofrece a las instituciones financieras un mayor dinamismo en la recuperación de recursos, certidumbre total en el cumplimiento del pago, seguridad jurídica total ya que la propiedad garantiza el préstamo en su totalidad y permite una resolución ágil y eficiente de los conflictos legales.

Es importante considerar que son pocos los abogados con el conocimiento y la experiencia necesarios para ejecutar y litigar adecuadamente este tipo de asuntos.

Los fideicomisos representan una alternativa con amplias posibilidades para estructurar negocios más rentables y seguros pero es indispensable contar con asesoría especializada.

Los Fideicomisos se encuentran regulados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Capítulo V, Sección Primera del artículo 381 al 407.

Asesoría gratuita. WhatsApp: 56 3541-1424 y 56 6273-4418.

Los remates bancarios son las propiedades que los bancos recuperan de personas y empresas que no pagaron su crédito hipotecario.

Los inmuebles no se pueden ver por dentro ya que la mayoría siguen habitados y tampoco se pueden adquirir mediante créditos hipotecarios, únicamente con recursos propios.

El tiempo de entrega depende del avance jurídico de cada asunto

También tenemos inmuebles Adjudicados y desocupados de entrega inmediata (llave en mano), esos si se pueden conocer antes de comprarse.

Invertir en remates hipotecarios es un negocio totalmente seguro ya que la compra y el pago se hacen directamente al banco y el banco siempre gana.

Nosotros nos encargamos de terminar el juicio, hacer el desalojo y entregar el inmueble desocupado y listo para escriturar (subsano jurídicamente).

Los precios de remate ya incluyen gastos jurídicos, honorarios del despacho y comisiones. **NO** incluyen gastos de ejecución o lanzamiento (desalojo), avalúo, certificados, estado de cuenta, publicación de edictos ni gastos notariales. Servicios profesionales no incluyen IVA.

Adicional al precio de remate, contemplar gastos de escrituración (del 7% al 9% aprox. sobre el valor avalúo), impuestos, adeudos que pudiera tener (luz, agua, predial o mantenimiento condominal), cesión de derechos ante notario (\$17,000.00 a 25,000.00 pesos aprox.), Traslados de dominio y darle mantenimiento al inmueble si es que lo requiere.

Solicite vía whatsapp una cita en nuestras oficinas.

[Guía para invertir en remates hipotecarios.](#)

VENTAS: 56 3541-1424 Y 56 6273-4418.

PROCESO DE COMPRA

1. **Firmar acuerdo de no divulgación y confidencialidad (NDA) con \$12,000.00 pesos (Doce mil pesos 00/100 M.N.)** IVA incluido para revisar físicamente el expediente jurídico en juzgados, solicitar el certificado de libertad de gravamen actualizado en el registro público de la propiedad, realizar una búsqueda e investigación nacional de la actividad judicial de los últimos 10 años del deudor / demandado y con esa información elaborar un análisis jurídico y poder emitir un dictamen jurídico y legal de viabilidad del inmueble de tu interés.
2. **Entrega de Generales del Cliente Inversionista;** Identificación oficial vigente (ambos lados), comprobante de domicilio reciente (de preferencia a nombre del cliente), acta de nacimiento, CURP, formato de generales y Cédula de Identificación Fiscal (la podemos tramitar nosotros por \$160 pesos). Se envían al correo ventas@remateshipotecarios.mx y contacto@myrealestate.com.mx

IMPORTANTE: (NO SE PUEDE REGISTRAR AL CLIENTE COMO INVERSIONISTA SI FALTA ALGÚN DOCUMENTO).

3. Ingresar al banco una propuesta formal de compra por los derechos a nombre del cliente / inversionista.
4. Una vez que el banco admita y autorice la compra, pagar el MONTO TOTAL aceptado a una cuenta concentradora del banco titular de los derechos para proceder a la firma de la cesión de derechos (entrega jurídica) ante fedatario público designado por el banco. Mientras no se pague el precio total de cesión al banco, no puede hacer la cesión de derechos.
5. Firmar contrato de servicios profesionales con el despacho CIO Legal y pagar el 50% del monto total de honorarios antes de la firma de la cesión de derechos en la notaría.

6. Presentarse en la notaría en la fecha y hora acordada para firmar la escritura de cesión de derechos a favor del inversionista. El inversionista tiene que llevar de \$17,000.00 a \$26,000.00 pesos en efectivo para pagarle al notario (más IVA en caso de requerir factura por parte del notario).
7. Ahí mismo en la notaría. Pagar el 50% restante de los Servicios Legales de CIO Legal (Honorarios) para que el despacho pueda continuar con el proceso judicial hasta lograr la adjudicación y toma de posesión del inmueble, venderlo a algún tercero o cobrar la deuda total.
8. Una vez que la cesión de derechos esté a tu favor, se firma una autorización o mandato judicial de representación para que nuestros abogados se encarguen de terminar el juicio y hacer el desalojo y recuperar el inmueble.

A partir de este momento el cliente se reconoce como legítimo propietario de los derechos de cobro con garantía hipotecaria o propiedad ante el juzgado.

Todos los cheques CERTIFICADOS a nombre de:

CIO LEGAL AND FINANCIAL ARMOR S. DE R.L. DE C.V.

BANCO: BANORTE: CUENTA: 025-308-1872

CLABE INTERBANCARIA: 0721-8000-2530-8187-28

RFC: CLF210526-SU9

Monto: **\$12,000.00 pesos.**

Favor de enviar comprobante de pago vía WhatsApp

56 3541-1424 y 56 6273-4418

ventas@remateshipotecarios.mx

WWW.REMATESHIPOTECARIOS.MX



remateshipotecarioscdmx



remateshipotecariosmx

LIC. PABLO SÁNCHEZ

MY REAL ESTATE

REMATES
BANCARIOS

56 6273-4418

56 3541-1424



www.remateshipotecarios.mx



www.myrealestate.com.mx



División del Norte 3520 Int. 2B
Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán



- REMATES HIPOTECARIOS
- CESIONES DE DERECHOS
- LITIGIOSOS Y ADJUDICATARIOS
- DERECHOS FIDEICOMISARIOS
- INMUEBLES ADJUDICADOS
- COMPRAVENTA TRADICIONAL
- INMUEBLES DE RECUPERACIÓN
BANCARIA DESOCUPADOS



[remateshipotecariosmx](https://www.instagram.com/remateshipotecariosmx)



[remateshipotecarioscdmx](https://www.facebook.com/remateshipotecarioscdmx)

WWW.REMATESHIPOTECARIOS.MX

¡SÍGUENOS EN NUESTRAS REDES!

**PARA CONOCER LAS
OPORTUNIDADES DE
REMATE BANCARIO QUE
LLEGAN DIARIAMENTE A
NUESTRO INVENTARIO**



REMATESHIPOTECARIOS.MX



REMATESHIPOTECARIOSMX



REMATESHIPOTECARIOSCDMX

WWW.REMATESHIPOTECARIOS.MX



**56 6273-4418
56 3541-1424**

