PAQUETE DE 2 DEPTOS. EN FIDEICOMISO

CALLE BÉLGICA 607, COLONIA PORTALES NORTE, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, C.P. 03303, CDMX.

- 87 M2 DE CONSTRUCCIÓN
- 2 RECÁMARAS / 1 BAÑO / ESTUDIO O SALA DE TV
- YA CUENTA CON ÓRDEN DE LANZAMIENTO
- NO SE PUEDE VER POR DENTRO. ENTREGA DE 1 A 2 MESES

VALOR COMERCIAL ACTUAL: $3,500,000.00 MXN

PROL. AV. SAN ANTONIO 7, COLONIA SAN PEDRO DE LOS PINOS, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01180, CDMX.

- 61 M2 DE CONSTRUCCIÓN / PISO 11 / PRECIOSA VISTA
- 2 RECÁMARAS / 2 BAÑOS / 1 ESTACIONAMIENTO
- ALBERCA, GIMNASIO, LUDOTECA, SALÓN DE EVENTOS
- CINE, BUSINESS CENTER, SALÓN DE JUEGOS, LUDOTECA
- NO SE PUEDE VER POR DENTRO. NO SE TIENE POSESIÓN

VALOR COMERCIAL ACTUAL: $3,500,000.00 MXN

VALOR REAL DE LOS DOS INMUEBLES JUNTOS:

$7,000,000.00 PESOS.

PRECIO DE REMATE DE LOS DOS JUNTOS:

$4,100,000.00 PESOS.

NO SE VENDEN POR SEPARADO

BÉLGICA 607, COLONIA PORTALES NORTE
ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, C.P. 03303, CDMX.

DEPTO. PORTALES NORTE

- 87 m2 de construcción
- 2 recámaras
- 1 baño
- Estancia - Comedor
- Cocina / Área de lavado
- No tiene estacionamiento
- No se puede ver por dentro
- Fideicomiso en garantía

VALOR COMERCIAL ACTUAL:
$3,500,000.00 PESOS

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

WWW.REMATESHIPOTECARIOS.MX
55 5989-7315
56 3541-1424

PROL. AV. SAN ANTONIO 7, SAN PEDRO DE LOS PINOS (CAROLA), ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01180, CDMX

Departamento en piso 11 de 61 m2 con 2 recámaras c/ closet, 2 baños, estancia, cocina, patio de lavado, 1 estacionamiento. Preciosa vista panorámica al oeste (amanecer). 13 años antig. Amenidades: Pista de jogging, alberca, gimnasio, ludoteca, cine, salón de eventos, salón de juegos, business center, elevador, estacionamiento para visitas, vigilancia las 24 horas. Atrás del Costco y SportCity San Antonio. Cuota de mantenimiento mensual: $2,500.00 pesos. . Adjudicado sin posesión. Entrega de 3 a 5 meses. No se puede ver interior.

VALOR COMERCIAL ACTUAL:
$3,500,000.00 MXN

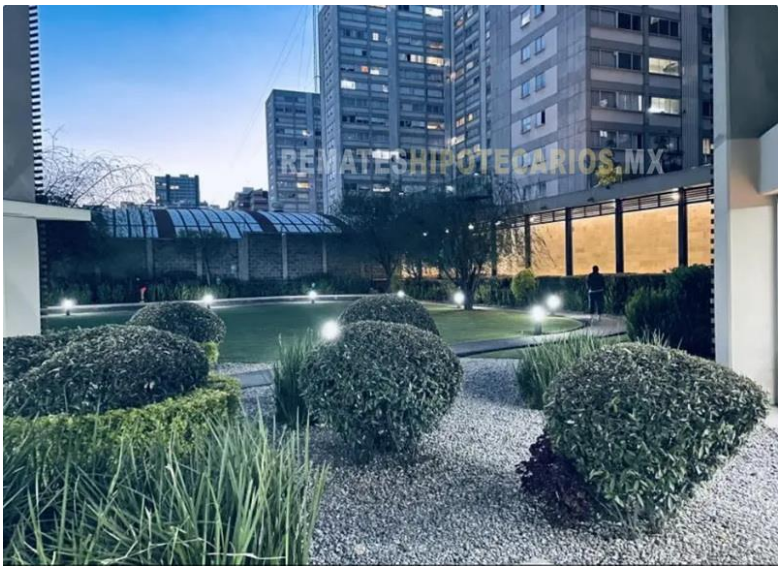
NO SE ADMITEN CRÉDITOS HIPOTECARIOS
SOLO PAGO DE CONTADO CON RECURSOS PROPIOS
CESIÓN DE DERECHOS ANTE NOTARIO PÚBLICO
PAGO DIRECTO AL BANCO TITULAR DE LOS DERECHOS

WWW.REMATESHIPOTECARIOS.MX
55 5989-7315
56 3541-1424

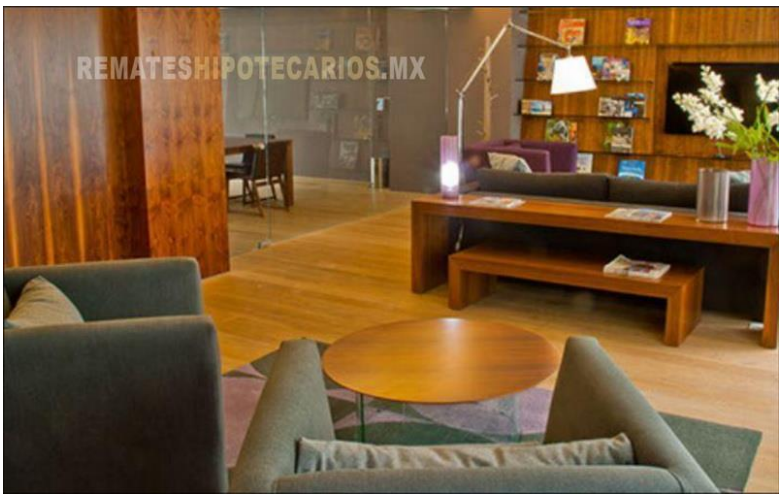
REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX
REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX


REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX
REMATESHIPOTECARIOS.MX


REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX
REMATESHIPOTECARIOS.MX

REMATESHIPOTECARIOS.MX
REMATESHIPOTECARIOS.MX

PAQUETE DE 2 DEPTOS. EN FIDEICOMISO

VALOR COMERCIAL DE LOS 2 DEPTOS.

$7,000,000.00 PESOS

- 87 m2 de construcción
- 2 recámaras
- 1 baño
- Estancia – Comedor
- Cocina / Área de lavado
- No tiene estacionamiento
- No se tiene posesión
- No se puede ver por dentro
- Fideicomiso en garantía

- Piso 11 de 61 m2 de constr.
- 2 recámaras con closet
- Estancia / cocina / 2 baños
- 1 estacionamiento
- Amenidades: Alberca, cine
- Ludoteca, gimnasio, cctv
- Salón de usos múltiples
- Atrás del Costco San Antonio
- No se puede ver por dentro
- Fideicomiso en garantía

PRECIO DE REMATE BANCARIO EN PAQUETE:

$4,100,000.00

NO INCLUYE GASTOS DE EJECUCIÓN O LANZAMIENTO (DESALOJO) NI GASTOS NOTARIALES.

FIDEICOMISOS EN GARANTÍA

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 más rápido. Se transmiten derechos de crédito y obligaciones fideicomisarias.

Se inicia el procedimiento de enajenación extrajudicial de inmuebles aportados al patrimonio fideicomitido 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) solo existen dos partes, deudor y acreedor (banco o financiera). El deudor se compromete a pagar una cantidad determinada y a cubrir el adeudo en un plazo determinado en garantía una propiedad, quedando a nombre del deudor la propiedad, misma que se anota como “hipotecada” en el Registro Público de la Propiedad, pero el fin determinado de esta clase de préstamos es para cubrir el pago de la propiedad. Si el deudor cubre su adeudo, la propiedad se libera de la hipoteca.

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

Estos procesos 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, pues su desarrollo depende en mayor medida de organismos menos tardados y burocráticos y la relación con los tribunales de justicia es menor.

Si el pago no fuera realizado, el Fiduciario hará uso de la propiedad en garantía en favor del acreedor o fideicomisario, quien cobrará mediante la adjudicación de la propiedad o el pago del adeudo con 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 que la entregue.

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 ya que el deudor tiene muy limitada su defensa legal.

No hay lugar a procedimientos engorrosos de defensa y/o retrasos deliberados del desarrollo legal.

En resumen un fideicomiso de Garantía Inmobiliaria ofrece mayor dinamismo del dinero para las instituciones financieras, certidumbre total en el cumplimiento del pago, seguridad total ya que la propiedad garantiza el préstamo en su totalidad, agilidad en la resolución del conflicto legal.

Es importante considerar que muy pocos abogados saben como ejecutar y litigar este tipo de asuntos.

Los fideicomisos ofrecen muchas posibilidades para realizar 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.

LEGAL AND FINANCIAL ARMOR

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

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

El tiempo de entrega depende del avance jurídico de cada asunto (En promedio un año).

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 (subsanado 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 55 5989-7315.

LEGAL AND FINANCIAL ARMOR

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 $80 pesos). Se envían al correo activos@ciolegalarmor.com y ventas@remateshipotecarios.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 a: WhatsApp: 56 3541-1424.
activos@ciolegalarmor.com
ventas@remateshipotecarios.mx