



Calle Palmeras Norte 18, Fraccionamiento "Real del Puente", Municipio de Xochitepec Morelos, C.P. 62790. A 5 minutos del Tec de Monterrey Campus Cuernavaca.



Casa de **980 m2** de terreno (20 metros de frente x 49 metros de fondo) y **208.14 m2** de construcción con 3 recámaras, vestidor, jacuzzi, sala de televisión o family, 3 baños, sala, comedor, cocina, despensa, patio, jardín, alberca, terraza, patio de lavado, bodega, cuarto de servicio con baño, 4 estacionamientos, 16 años de antigüedad. Valor comercial: \$7,000,000.00 pesos. Entrega de 18 a 24 meses.

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Servicios Prof. | \$400,000.00 |
| Precio de Cesión | \$2,200,000.00 |
| PRECIO TOTAL | \$2,600,000.00 |



Pago directo al banco • Inmuebles hasta 70% debajo de su valor real
55 5989-7315 y 56 3541-1424
WWW.REMATESHIPOTECARIOS.MX



ESTUDIO DE MERCADO

Fecha de elaboración:
21-may-24

| No. | Dirección | M2T | M2C | Precio | Precio M2 Terreno | Precio M2 Construcción | Link / Fuente |
|-----|---------------------------------|------|-----|------------------|-------------------|------------------------|---|
| 1 | Real del Puente Xochitepec | 1000 | 400 | \$ 11,500,000.00 | \$ 11,500.00 | \$ 28,750.00 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-estupenda-propiedad-de-un-nivel-en-venta-en-real-del-910195951 |
| 2 | Real del Puente Xochitepec | 200 | 165 | \$ 4,280,000.00 | \$ 21,400.00 | \$ 25,939.39 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-nueva-con-todos-los-espacios-privados-seguridad-142837804 |
| 3 | Cerretera Aeropuerto Tepetzingo | 280 | 286 | \$ 6,580,000.00 | \$ 23,500.00 | \$ 23,006.99 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-sola-en-fraccionamiento-xochitepec-4-91125949.html |
| 4 | Real del Puente Xochitepec | 300 | 190 | \$ 5,480,000.00 | \$ 18,266.67 | \$ 28,842.11 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-hermosa-casa-de-lujo-alberca-jardin-palapa-141954492.html |
| 5 | Real del Puente Xochitepec | 400 | 250 | \$ 6,780,000.00 | \$ 16,950.00 | \$ 27,120.00 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-hermosa-casa-de-lujo-alberca-jardin-palapa-141954492.html |
| 6 | Tabachines Real del Puente | 1000 | 190 | \$ 6,500,000.00 | \$ 6,500.00 | \$ 34,210.53 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-morelos-66525793.html |
| 7 | Tulipanes | 1030 | 350 | \$ 6,250,000.00 | \$ 6,067.96 | \$ 17,857.14 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcaipa-bella-y-amplia-casa-con-jardin-alberca-y-jacuzzi-142217892.html |
| 8 | Real del Puente Xochitepec | 1000 | 300 | \$ 3,200,000.00 | \$ 3,200.00 | \$ 10,666.67 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-xochitepec-morelos-64503589.html |
| 9 | Real del Puente Xochitepec | 310 | 250 | \$ 6,850,000.00 | \$ 22,096.77 | \$ 27,400.00 | https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-master-suit-en-xochitepec-142956529.html |

| | M2 Terreno | M2 Constr. |
|-----------|--------------|--------------|
| Promedios | \$ 14,386.82 | \$ 24,865.87 |

| PROPIEDAD EN ESTUDIO | | | | | |
|------------------------------|-----|-----|-----------------|-----------------|-----------------|
| Dirección | M2T | M2C | | Como Terreno | Construcción |
| Palmeras Norte 18 Xochitepec | 980 | 208 | Precio Promedio | \$14,099,086.00 | \$ 5,172,100.91 |

| | |
|---------|-----------------|
| PRECIO: | \$ 9,635,593.46 |
|---------|-----------------|

El estudio de mercado realizado el día 21 de Mayo del 2024 arroja un precio de **\$9,635,593.46** pesos como valor comercial y actual.

Se comparan propiedades en la misma zona con superficies y características similares.



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 y medio).

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 21,000.00 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.



PROCESO DE COMPRA

Firmar contrato de Asesoría Legal e Investigación con \$12,000.00 pesos (Doce mil pesos 00/100 M.N.) IVA incluido para iniciar la revisión del expediente jurídico en juzgados, solicitar el certificado de libertad de gravamen en el registro público de la propiedad, la investigación del demandado y la elaboración del Dictamen Jurídico de Viabilidad del inmueble de tu interés.

Entrega de Generales del Cliente Inversionista; identificación oficial vigente (ambos lados), comprobante de domicilio reciente a nombre del cliente, acta de nacimiento, CURP, formato de generales y Cédula de Identificación Fiscal (la podemos tramitar nosotros por \$50 pesos).

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

Ingresar al banco una propuesta formal de compra a nombre del cliente, negociar el precio y tratar conseguir algún descuento en el monto de cesión.

Una vez que el banco admita y autorice la compra, pagar el MONTO TOTAL aceptado a una cuenta concentradora del banco 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.

Firmar contrato de prestación de servicios profesionales antes de la firma de la cesión de derechos en la notaría.

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 \$21,000.00 pesos en efectivo para pagarle al notario (más IVA en caso de requerir factura por parte del notario).

Ahí mismo en la notaría. Pagar nuestros Servicios Legales (Honorarios) para que el despacho pueda continuar con el proceso jurídico hasta lograr la adjudicación, recuperar el inmueble, venderlo a algún tercero o cobrar la deuda total.

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 desocupado y subsanado jurídicamente.