

REMIATES INMOBILIARIOS

No. 4 - Junio de 2020

Saber invertir

implica disciplina y conocimiento

¿Por qué invertir en remates?

ESTA Y OTRAS PREGUNTAS FRECUENTES, AQUÍ RESUELTAS

Definir metas

para tener un buen plan de negocios

Invierte en Remates Inmobiliarios

Inversiones en remates inmobiliarios3

Por Bernabé Negrete

Remates adjudicados5

Por Martín Ramos

Preguntas frecuentes7

Por Mariana de la Cruz

¿Por qué la gente cae en fraudes? Pt. 210

Por Martín Ramos

**6 puntos para identificar un fraude en remate
(infográfico)14**

Por Ariadna Ríos

ESTE ES EL EQUIPO

Somos quienes te llevarán de la mano en tu proceso de aprendizaje y compras de Remates Inmobiliarios.

Maison Maya

REGISTRO EN TRÁMITE

INVERSIONES EN REMATES INMOBILIARIOS

Por *BERNABÉ NEGRETE*

Hay un dicho popular que reza: “en tiempos de crisis unos lloran y se lamentan, y otros venden pañuelos para secar sus lágrimas”.

Bernabé Negrete es nuestro gerente de ventas. Actualmente está trabajando junto a Hasari Aguilar en interesantes proyectos para Club de Inversión.



El propósito de un inversionista inteligente es aprovechar las circunstancias para generar rendimientos que contribuyan a aumentar su patrimonio y capitales de inversión.

Sabemos que hay diferentes opciones de inversión para obtener riqueza a corto, mediano

y largo plazo; algunos dependen del tipo de cambio (como las inversiones en la bolsa de valores), otros modelos dependen de la elasticidad del mercado respecto a la oferta y demanda de productos y mercancías.

La propuesta de negocios que deseo presentarles en esta ocasión es invertir en el sector Inmobiliario, concretamente en Remates Hipotecarios. Este es un mercado sólido, sustentando con documentos y vigilado por las autoridades del país correspondientes a juicios hipotecarios e impuestos.

Lamentablemente existe desinformación respecto a este tipo de inversión, muchas veces ocasionada por delincuentes disfrazados de empresarios que no tienen idea de cómo funciona este negocio o bien buscan estafar a personas que lo desconocen e ignoran. Por ese motivo se ha manchado la imagen de los Remates Inmobiliarios en México, abundan los anuncios de internet acerca de propiedades en Remate disfrazados de increíbles oportunidades, pero



en el fondo son manzanas podridas, pues se promueven de forma incorrecta, con focos de alerta que ya hemos mencionado en otras ocasiones. Debido a su importancia, es conveniente mencionarlos nuevamente:

- Piden anticipos, enganches o cobro de honorarios antes de realizar la operación con los dueños de las carteras.
- No te permiten revisar los documentos y el expediente legal.
- Te prometen tiempos de entrega.

Por esos motivos y al escuchar de nuestros clientes como casi son víctimas de este tipo de fraudes, **hemos puesto énfasis en la preparación de los inversionistas interesados en capacitarse e instruirse para conocer las atractivas ganancias que genera este negocio al conducirlo de forma correcta, con la asesoría y representación jurídica de expertos en la materia, que pueden y deben comprobar y demostrar el éxito que afirman tener, como es el caso de Maison Maya**

Siguiendo dicha línea, les recomiendo que lean el libro que escribió uno de los fundadores de Maison Maya el **ABC de los Remates Inmobiliarios, elaborado por editorial ISEF**, una de las empresas mejor preparadas en la difusión de conocimientos fiscales, mercantiles y jurídicos de México,. Lo

pueden encontrar con distribuidores autorizados de la editorial.

También lo pueden encontrar en audiolibro en nuestro canal de YouTube, nos encuentras como Maison Maya. Si se suscriben a nuestro canal y siguen nuestro contenido, se darán cuenta de los cursos de capacitación constante que ofertamos para la preparación de inversionistas interesados en comprar Remates y la invitación a asesores inmobiliarios para promover cartera hipotecaria con una empresa totalmente seria.

A continuación les anexo una tabla del comparativo entre inversiones financieras, donde podemos comprobar cómo las inversiones en remates bancarios y judiciales generan mayores rendimientos que otro tipo de métodos.



REMATES ADJUDICADOS

Por MARTÍN RAMOS

Estos son remates que ofrece el banco de manera directa o indirecta (es decir, a través de brokers, despachos, etc.), pero en ambos casos la venta la realiza la institución como tal.

Conocemos dos tipos de remates bancarios, que son las cesiones de derechos litigiosos y los remates adjudicados. Hoy te hablaré de los segundos.

Aquí compramos la propiedad en cuestión, toda vez que ha salido a subasta forzosa en un remate judicial. Al final de este video encontrarás un enlace para conocer sobre las subastas públicas.

Estos remates pueden adquirirse en las últimas cuatro de las diez etapas que componen un juicio hipotecario. En algunos casos, que son pocos, la propiedad se puede poseer de manera expedita.

En la mayoría de los asuntos, aún siendo adjudicados, tenemos la misión de terminar un litigio para conseguir adueñarnos del inmueble.

Hay cuatro estatus en que podemos hacernos de un remate bancario adjudicado. Estos son:

- Sin escritura y sin posesión. Aquí nos toca terminar el caso, tramitar la escrituración, realizar el lanzamiento y actualizar gastos de servicios y mantenimiento. Con todo, el ahorro que esperamos es mayor al 15%.
- Con escritura y sin posesión. En éstos, el banco nos otorga la escritura favorable, quedando pendientes el lanzamiento y la actualización de gastos.
- Sin escritura y con posesión. El inmueble está listo para habitarse, sin bien nos resta escriturar el inmueble.

- Con escritura y con posesión. Básicamente es una venta directa con un algún descuento indeterminado.

En todos los casos, hacemos hincapié en que las compras se realizan ante la institución bancaria y se certifican ante notario público.

Recomendamos optar por este tipo de remate a quienes buscan comprar una vivienda con un precio menor al del mercado convencional de bienes raíces, tomando en cuenta que para ahorrar dinero, invertiremos tiempo. Pese a que no hay tiempos específicos de entrega, el proceso puede evaluarse en un lapso de año y medio para tomar la determinación de seguir en el caso o venderlo. El litigio por sí mismo ya tiene un precio y también puede negociarse en determinada situación, con una ganancia en la transacción.

Como hemos dicho ya en varias ocasiones, los remates deben comprarse ante los bancos. Los

pagos son de contado y no se pueden pedir anticipos ni enganches. Si la persona o empresa que te venden piden estos conceptos, ten mucho cuidado, es muy probable que se trate de un fraude.

Del mismo modo, los papeles que dan certidumbre al caso deben ser accesibles y comprobables. Estás en todo tu derecho de saber qué y a quién estás comprando, y no debes conformarte con menos.

Ahora bien, hay bancos que ofrecen de manera abierta su cartera de remates. Algunas sólo a trabajadores. Otras más sólo venden a empresas autorizadas (como es nuestro caso). De cualquier modo, siguiendo las recomendaciones antes dichas, evitarás comprar problemas o casos que quizás no cumplan expectativas razonables. Nosotros realizamos siempre estudios de viabilidad antes de involucrarnos en un caso para que tú obtengas buenos rendimientos o la vivienda que mereces.

Ten en mente que debes estar al pendiente de tu caso, por lo que en el periodo que se concluye el juicio no puedes tener ausencias largas. Parte de nuestra inversión de tiempo consiste precisamente en ser constantes hasta lograr nuestro objetivo.





A continuación responderé de manera muy general a las preguntas más habituales que los interesados en los servicios de Maison Maya tienen para nosotros.

¿Por qué invertir en remates inmobiliarios?

Los remates inmobiliarios son negocios cuyo sustento es una garantía hipotecaria o un inmueble, lo que nos garantiza su valor y nos produce ganancias al conseguir una propiedad o el pago de una deuda. También permite crear ingresos mediante la reventa del litigio que posteriormente se reflejará en la posesión.

¿Cuáles son las garantías de los remates?

En el caso de los remates bancarios, son las propias instituciones quienes ofrecen los remates adjudicados y las cesiones de derechos litigiosos. Para asegurarse de que la compra es directa, siempre tendrás que revisar los números de cuenta (que pertenezcan a los propios bancos o recuperadoras), y deberás investigar minuciosamente el expediente que sustenta el producto, además del folio real y al deudor en turno.

Con remates judiciales, los juzgados son los encargados de llevar a cabo la subasta pública y difundir los datos pertinentes para cada propiedad o lote. Los depósitos del Billeto de Depósito se llevan a cabo en BANSEFI, por lo que no debe existir mayor mediación monetaria que la del propio juzgado y el postor.

¿Hay remates más rápidos que otros?

No necesariamente. Cada juicio lleva su propio proceso, y la ley no establece tiempos específicos para la duración total del pleito legal. Además, hay factores que retrasan o facilitan el desarrollo de un juicio. En todo caso, los remates judiciales y adjudicados se ofrecen principalmente a clientes que quieren su primera casa o son clientes en busca de vivienda por tener menos etapas legales pendientes. Los derechos litigiosos tienen más etapas por cubrir, y estos los solemos ofrecer a inversionistas experimentados, quienes saben que no hay que asustarse ante eventualidades y que los tiempos de entrega no son fijos.

¿Recomiendan remates que no provengan de créditos hipotecarios?

No. La razón es que otro tipo de juicios (ordinarios civiles, mercantiles, controversias de arrendamiento, entre otros) suelen estar llenos de factores externos que generan mucha incertidumbre, y sin la garantía hipotecaria el negocio raya en el carácter de apuesta.

¿Por qué no aceptan créditos como Infonavit?

Son las propias instituciones las que no permiten este tipo de transacción. La lógica es que no tiene sentido interponer un crédito si de un crédito se originó la disputa legal que derivó en el remate. Además, un crédito no garantiza la solvencia necesaria para soportar gastos adicionales a la compra de un remate (como pueden ser deudas de predial y servicios, impuestos, honorarios a un despacho, etc.).

¿Cómo evitar fraudes?

Sabemos que este negocio ha sido desacreditado por la existencia de estafadores.

Nosotros tenemos algunos tips sencillos para evitar involucrarnos con personas y empresas sin escrúpulos que sólo quieren robar tu dinero. Estos consejos son:

- No des anticipos ni enganches. Las compras deben ser en de contado, ante las instituciones bancarias y los juzgados, según el tipo de remate.
- No inviertas sin que te sean mostrados papeles y puedas investigar sobre el caso que sustenta el remate. Sin papeles no hay ninguna garantía.
- Las operaciones deben ser certificadas por un notario público. No firmes nada si no te queda claro lo que es.
- Debes decidir con libertad. No deben presionarte alegando que se trata de casos únicos y que los reservan únicamente para que tú lo obtengas.
- Investiga la reputación de la empresa o personas que te ofrecen los remates.

¿Ustedes llevan casos ofrecidos por otras empresas?

No. Valdor asegura el 100% de tu inversión con capital propio, pero únicamente en casos que ofrezcamos nosotros. La razón es simple: no podemos fiarnos de ofertas dudosas y que muy probablemente traigan problemas en lugar de beneficios.

Otra empresa me estafó, ¿ustedes pueden recuperar mi dinero?

Definitivamente no. Nosotros ponemos a disposición del público cursos y asesorías para que no caigas en negocios fraudulentos. Nuestra acción es preventiva, pero no podemos recomponer errores tan graves como el dar dinero a perfectos extraños por una simple promesa, sin las garantías antes mencionadas y ampliamente descritas en nuestros cursos y materiales online.

¿Tienen propiedades de entrega inmediata?

De vez en cuando tenemos propiedades listas para entrega inmediata. Sin embargo, no es lo más común, pues la naturaleza de los remates demanda invertir tiempo para obtener mayores ganancias.

¿Ustedes compran remates?

Desde luego. Nuestra experiencia a lo largo de 14 años se funda en la compra y venta de casos por parte de la empresa y los directivos de la misma. Somos consumidores constantes de remates.

Ahora bien, sabemos que hay muchísimos casos y evidentemente nosotros no podemos comprarlos todos. Es por ello que encaminamos a los distintos inversionistas para que participen y así obtengan buenas ganancias, del mismo modo que nosotros lo hacemos. No tenemos ningún problema en decir que además obtenemos ganancias por los honorarios que conlleva el seguimiento legal de cada proceso adquirido con nosotros.



¿Compran remates a particulares que ya quieren salir del negocio?

En el caso de nuestros clientes, siempre ofrecemos alternativas que den salida del negocio con ganancia para ellos.

Comprar a particulares no está dentro de nuestros intereses, salvo casos muy excepcionales.

¿Quiénes son sus proveedores?

A continuación te presentamos a nuestros proveedores más recurrentes. Si bien no son los únicos, podemos decir que disfrutan de buena reputación y constituyen el grueso de nuestras compras.

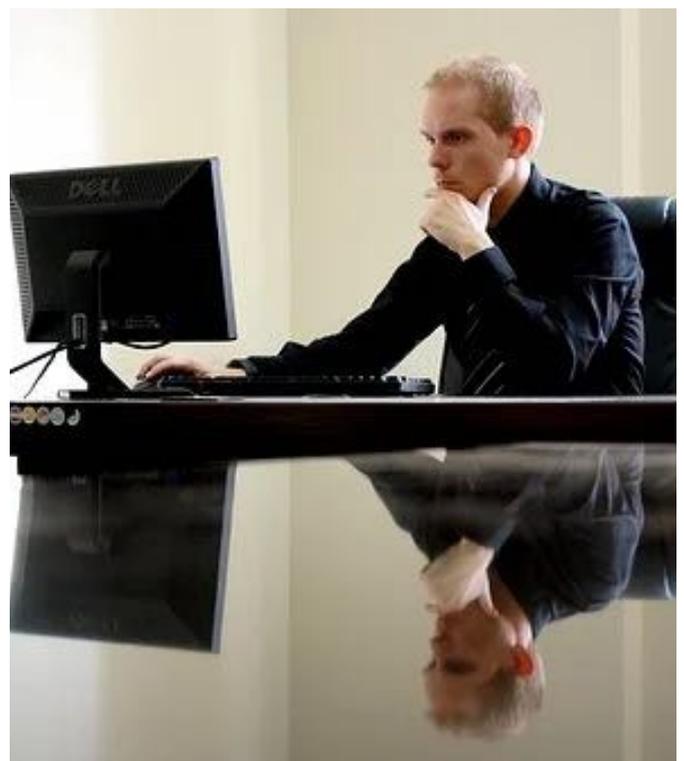
- Banco Santander, desde 2008.
- Cibergestión, desde 2014.
- Credijusto, desde 2015.
- Scotiabank, desde 2013.
- BBVA Bancomer, desde 2010.
- Mónesis Administración de Cartera, desde 2010.
- HSBC México, desde 2015.
- Proyectos Adamantine, desde 2012.
- Grupo Financiero Banorte, desde 2013.

¿Cuál es el peor escenario si compro un remate con ustedes?

Un caso que bien puede resultar de un proceso lento es que un cliente vea pasar el tiempo y su juicio no llegue hasta la posesión, sea porque el deudor interpone toda clase de recursos para no ser lanzado, ocurran cuestiones que detengan la actividad de los juzgados civiles o impliquen demasiada burocracia. En estos casos, siempre existe la opción de la reventa con ganancias por el avance legal obtenido.

Seguro te lo preguntabas. Sí, siempre logramos revender o nos lo quedamos nosotros.

Por cierto, aún si la empresa desapareciera mágicamente, tú quedas como dueño de la sesión o remate desde el inicio, por lo que puedes continuar su litigio y sigues siendo el dueño de la propiedad próxima a su posesión.



Especialista en
Remates
Inmobiliarios.

Desde 2006
"Soluciones con patrimonio
para tu futuro"
Marco Ayuzo



 maison
maya

Consultorías
Especializadas

+52-55-4618-8722

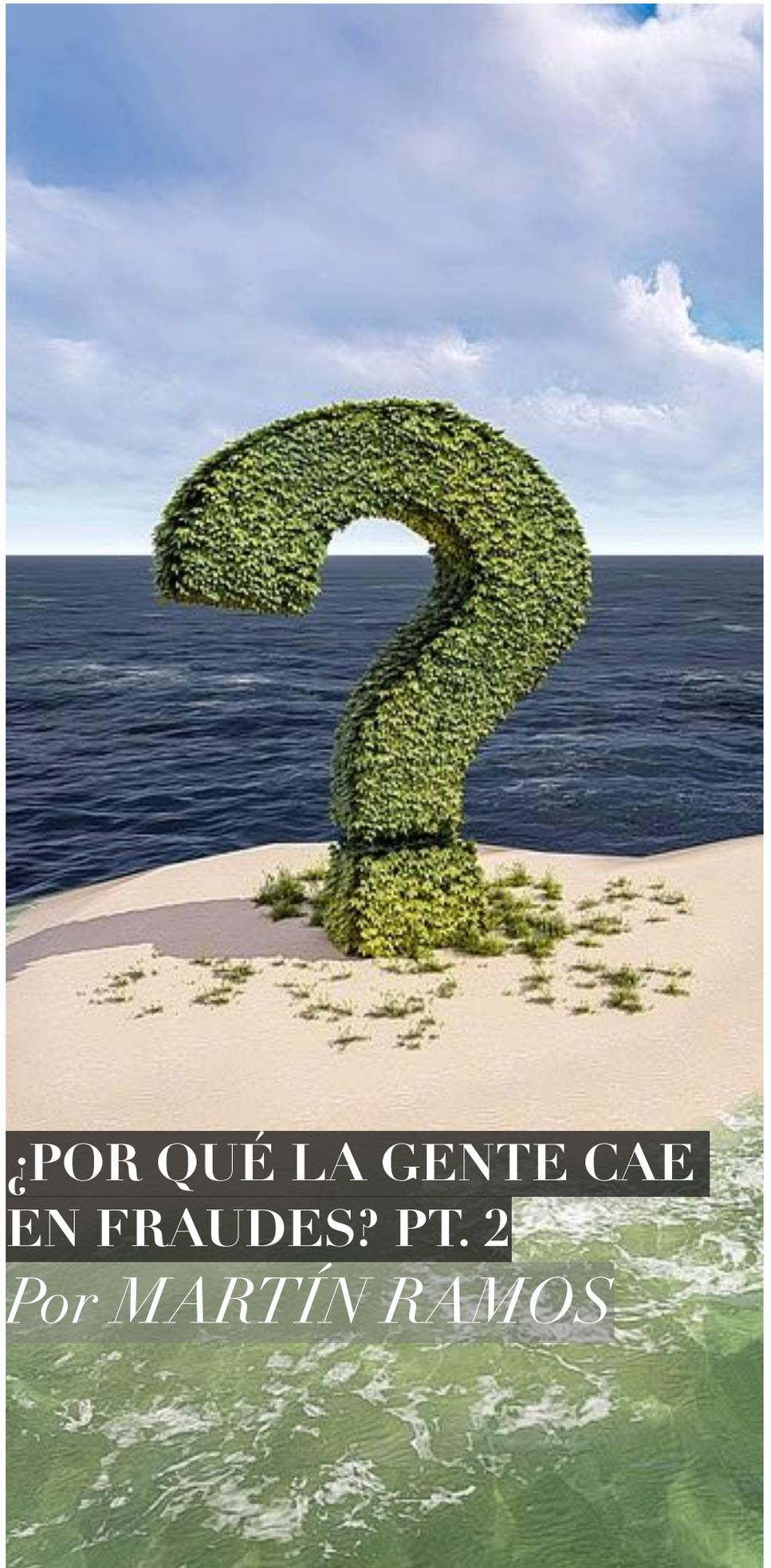
Para seguir el tren de pensamiento de este artículo, consulta la edición anterior



ACCESO A LA INFORMACIÓN

Si bien (y por fortuna) cada vez existimos más medios que compartimos información fiable y concreta sobre lo que implica invertir en remates inmobiliarios (así como existen instancias que informan sobre otros temas donde pueden existir defraudadores), siguen siendo pocos los espacios en relación al tamaño real del negocio. Parte de ese espacio “inexplorado” es el que los timadores aprovechan para engañar a sus víctimas.

Un hueco importante de información está en aquella que ofrecen, a regañadientes, las propias instancias bancarias (aún cuando vender su cartera hipotecaria representa una buena entrada de dinero). Las recuperadoras son las que han intentado difundir con mayor esfuerzo los datos necesarios para comprar un caso, aunque no ofrecen orientación financiera.



¿POR QUÉ LA GENTE CAE EN FRAUDES? PT. 2

Por MARTÍN RAMOS

Las propias autoridades tampoco dedican mayores recursos a las medidas de protección al comprador en relación de quienes le ofrecen los remates. Esto es especialmente notorio, ya que los remates judiciales se realizan en los juzgados civiles, además de que los procedimientos legales están plasmados en los códigos civiles de las diferentes entidades del país. Es decir, hay lineamientos y prácticas establecidas que regulan cada operación, por lo que bien debería haber más canales de información oficial al respecto.

Luego entonces, tales huecos de información dan pie a que los timadores inventen alegatos extraños para no otorgar constancias de ser dueños de lo que supuestamente venden. No son dueños de las cesiones o bienes adjudicados que dicen poseer, ni tampoco fungen como intermediarios entre las instituciones y el cliente. Tan es así que nunca hay comunicación con bancos o recuperadoras, y peor aún, los ladrones inventan que “no pueden mostrar papeles sin adelantos”. Esos adelantos son de varios cientos de miles de pesos, o millones, según lo grueso del fraude. Sorprendentemente, los

compradores menos preparados muerden el anzuelo, y pagan ingentes cantidades por meras promesas.



Quizás te preguntes en este momento: ¿acaso no existe información de fácil acceso que prevenga a los interesados en remates?

De hecho sí. Uno puede encontrar información en internet, sin necesidad de búsquedas exhaustivas. Por ejemplo, el portal web de casas Ara toca el tema (de manera muy general, pero aporta datos importantes). Diversos despachos que se dedican de manera seria y especializada al negocio (obviamente, como el caso de Maison Maya) también crean contenido que encamina al interesado a mejores compras e inversiones cuidadosas y rentables.

Sin embargo, internet es un lugar inmenso, en el que embusteros sin escrúpulos difunden ideas muy equivocadas e información a falsa sobre qué es y cómo se desenvuelve un proceso de remate judicial o bancario. Los sitios de bienes raíces, al carecer de controles de calidad, anuncian toda clase de anuncios, de los cuales muchos son de empresas fraudulentas e individuos que mienten e inventan extraños y complicados pretextos para no sustentar los supuestos casos que ofrecen. Esto nos lleva al siguiente punto.

ESTADÍSTICA Y PROBABILIDAD

Más del 90% de los anuncios acerca de remates en sitios como Trovit, LaMudi, Inmuebles24, VivaStreet, Metros Cúbicos, etc. son fraudes: pueden ser casos viejos, propiedades inexistentes, inmuebles que no tienen gravamen, cesiones revendidas muchas veces, entre otras. Como ya se dijo: la ausencia de controles de calidad en estos sitios hace que cualquiera que pague una suscripción pueda atiborrar estas plataformas con anuncios falsos. O sea, ¿cuántas llamadas para concertar citas con embaucadores al día pueden haber?

En redes sociales, la proporción de ofertas de remates falsos es menor, aunque muy grande. El hecho de que se ofrezca la posibilidad de vender a cualquier persona, hace que existan príncipes nigerianos de todos los calibres. Basta decir que las denuncias públicas por estos mismos medios también se han multiplicado, pues permiten

que distintos defraudados por una misma empresa puedan compartir experiencias e iniciar demandas colectivas. Además, desde las elecciones de 2012 por la presidencia de México, un secreto a voces es la existencia de “bots” o simpatizantes inexistentes. Iniciaron con fines meramente políticos, pero los defraudadores también sacan provecho de esta modalidad, tanto para realizar ventas a nombre de personas ficticias tanto para dar supuestos testimonios de ventas.

En este tren de acontecimientos, podemos sacar algunas conclusiones. Buena parte de la oferta existente de propiedades en litigio es falsa. En otro artículo, te hablamos de cómo distinguir ofertas fidedignas de aquellas que no son confiables.

Visto así, podemos decir que la mejor manera de constatar la veracidad de una oferta no es por la oferta misma, sino por su procedencia. Esto complica un tanto que podamos transitar con confianza en

un negocio en el que se mueve bastante dinero.

HASTA AQUÍ LLEGAMOS CON LA SEGUNDA PARTE DE ESTE INTERESANTE TEMA.



 **maison
maya**



RECIBE ASESORÍA A TRAVÉS
DE



Cóntactanos para agendar una cita

55-46-18-87-22



6 PUNTOS PARA IDENTIFICAR UN FRAUDE EN REMATE



1.- SIEMPRE TIENEN BUENOS CASOS

- Existen zonas con muy alta demanda, y no siempre encontraremos casos disponibles. En algunos lugares tenemos que esperar bastante.



2.- PROMETEN TIEMPOS ESPECÍFICOS DE ENTREGA

- Los remates provienen de juicios hipotecarios, por lo que la posesión ocurrirá hasta concluido el caso; los tiempos no están determinados por la ley. Podemos estimar, pero no asegurar lapsos concretos.



3.- PIDEN ENGACHES O ANTICIPOS

- Los remates judiciales o bancarios sólo pueden adquirirse en pagos de contado, por lo que no existen enganches ni anticipos, y menos a cuentas de empresas o particulares: se compra directamente con los bancos, recuperadoras y juzgados civiles.



4.- INTENTAN MANIPULAR TU DECISIÓN.

- Te dicen que tienen más interesados en la misma propiedad, y que si no firmas te la ganarán.



5.- NO TE MUESTRAN DOCUMENTOS

Los documentos, tales como el folio real, la demanda y los avalúos se pueden (y deben) revisar antes de participar en un negocio de remate. Si no te muestran los papeles, es muy probable que se trate de un fraude.



6.- TE MUESTRAN SUS ACTAS CONSTITUTIVAS.

Un acta constitutiva NO es ningún documento que avale tu compra.