

# BIENES RAICES

## El futuro de las Inversiones en el ramo inmobiliario.

En el sector inmobiliario actualmente destacan dos modelos de negocio en bienes raíces. El primero, no son otra cosa que compañías dedicadas a la compraventa de casas, edificios, bodegas o terrenos considerados bienes inmuebles. Estas compañías también pueden involucrarse con alquiler de espacios, trasposos, administración de viviendas y la construc-

ción de propiedades. Otra manera de adquirir un inmueble es través de un "Broker Hipotecario", quien se dedica a gestionar créditos de quienes ejercen préstamos, ya sea con bancos o con instituciones como Infonavit. Se encargan de analizar y determinar quién reúne los requisitos para recibir un préstamo acorde a sus posibilidades.



## Empresa especializada, revela mitos y verdades sobre de los Remates Bancarios.

Es comúnmente llamado "Remate Bancario", una alternativa que para algunos parece extraña, sin embargo su intrigante origen nos tiene al borde de la fascinación.

Esta modalidad se originó debido a la crisis inmobiliaria de 2009, cuya finalidad radica en promover el mercado inmobiliario permitiendo a las instituciones bancarias y financieras la recuperación de inversiones hipotecarias, dando como beneficio a compradores interesados en obtener una propiedad y con presupuesto limitado, la posibilidad de adquirir un patrimonio con valor de hasta un 60% por debajo de su valor comercial, según la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef).

En palabras sencillas, es la puesta de entrada al catálogo de casas incasadas por los bancos debido al incumplimiento por parte del deudor del crédito hipotecario. El banco solamente hace valer su derecho de adjudicación del inmueble y lo ofrece al mercado a una fracción de su precio comercial, recuperando una parte del capital invertido a causa del impago del deudor en cuestión.

Fernando Ruiz, director general de House&Home México, nos cuenta un poco sobre su labor para con el respecto. "Mira, que agentes inmobiliarios, nos consideramos un canal de soluciones integrales, hemos canalizado todo nuestro expertise en cesar con otros índices de viabilidad a fin de elevar los estándares de calidad en el servicio que ofrecemos a nuestros clientes. Nosotros tenemos indicados claves de la propiedad, tales como la etapa del inmueble. Nos involucramos en el trámite natural y subimos a detalle cómo opera el mercado inmobiliario. De manera recurrente y mancomunada consultamos los indicadores clave del sector". Fernando explica que "El sector inmobiliario es considerado uno de los más importantes para la Economía interna de un país. De hecho, suele ser un factor muy importante durante los repentes económicos de un país durante sus posturas a alguna crisis, por lo tanto, los remates bancarios sirven para de esa contribución y sirven como parte de los indicadores económicos de una nación.

**Un trámite rápido y muy completo.**

Fernando, explica cómo se categoriza este servicio y la duración de cada proceso. "En una cesión de derechos hipotecarios, se lleva a cabo el juicio de adjudicación y la excomunicación, en conjunto duran un periodo de tiempo

aproximado entre seis meses hasta dos años. Por otro lado, respecto al proceso cesión de derechos adjudicatarios, se realiza el proceso natural de excomunicación y la venta de posesión, reduciendo la temporalidad de entre 3 a 6 meses."

### La realidad de los Remates Bancarios

Por quienes aseguran que al adquirir un inmueble a través de remates bancarios resta plusvalía a la propiedad adquirida, a lo que Fernando comenta "Lo realmente falso, las personas que adquieren cualquier tipo vivienda, ya sea caso o departamento por medio de un remate bancario, conservan la plusvalía del inmueble, incluso me atrevo a asegurar que en la mayoría de los casos incrementa dicho valor."

**"Es muy seguro comprar a través del remate bancario"**

"Es seguro, en el sentido de realizar el proceso con la orientación de un agente certificado, quien se encargará que todo se opere y cumpla en regla. Es importante resaltar que no es una compraventa ordinaria, ya que en este caso se están adquiriendo los derechos legales para ser sucesor del inmueble y así ejerciendo a su nombre."



**Al ser algo relativamente nuevo para muchas personas, suelen surgir dudas o cuestionarse sobre si existe algún tipo de riesgo.**



## Recomendaciones y sugerencias por H&H.

"Es importante acudir a empresas acreditadas, para solicitar informes de los remates bancarios." Tomar en cuenta que "se paga al banco al contado lo correspondiente por la cesión de los derechos hipotecarios. En ocasiones, el banco pide únicamente el 50% del valor comercial del inmueble". Y que los compradores tomen en cuenta que "Cuando se paga la cesión de derechos adjudicatarios, si se puede pedir un financiamiento en algunas ocasiones."

## Existen otras alternativas funcionales de las que hasta ahora sabíamos muy pocos.

Comprar una casa en remate es una alternativa que hasta ahora no es muy conocida, pero sin duda representa una buena oportunidad para formar un patrimonio. Asociate con un experto inmobiliario como Fernando Ruiz de House&Home México quienes te darán la información correcta para una compra segura. Visita su Instagram @inmobiliaria para conocer todas las opciones de casas en remate que tiene disponibles.

## "Siempre hay riesgos en el sector inmobiliario"

Fernando, comenta "Pienso que todos los negocios tienen riesgos, sin embargo, los riesgos siempre están los antecedentes legales de cada empresa a fin de conocer los alcances que pudiera tener cualquier algún contrato, hay legal en buena opción así como PRODECO. Como a casi la mayoría de las empresas, nos damos aquellos contratos que realizan miles personas de un trabajo que requiere mucha responsabilidad, revisando cuidadosamente el giro, sin embargo, por House&Home la permanencia en el mercado habla por nosotros, nuestra

experiencia nos precede y abre para nosotros un panorama positivo de crecimiento y expansión en los próximos años". Fernando, añade otros factores como "La falta de información hace que los interesados desconozcan que para los inmuebles adquiridos por cesión de derechos hipotecarios, si las instituciones de vivienda si los bancos otorgan créditos para remates, lo cual resulta muchas veces una mala experiencia, que hace sentir decepcionado al comprador". Sin embargo, nosotros podemos canalizar el proceso mediante un remate bancario por Cesión de Derechos Adjudicatarios, dando los bancos e instituciones de vivienda valoran la posibilidad de otorgar financiamientos."

## House&Home abre las puertas hacia el futuro inmobiliario.

Una empresa que se ha destacado de forma excepcional en el mundo de los bienes raíces. Bajo la dirección de Fernando Ruiz, un visionario que dirige a House&Home rumbo fijo a ser una empresa responsable. Su motivación es consagrar a la compañía como una de las más importantes dentro de su categoría, que sea considerada como la más exitosa de México debido a su crecimiento en el sector inmobiliario, pese a los obstáculos. Además, busca expandir horizontes mediante la creación nuevos proyectos con empresas de otros mercados.

