

Herramientas para inversionistas en remates.



El equipo



Uno de los negocios más rentables relacionado a bienes raíces actualmente, son los remates inmobiliarios y es aquí donde Maison Maya puede apoyarte para incorporarte a este negocio de la mejor manera.

Somos un equipo de expertos en la adquisición, gestión legal y comercialización de remates inmobiliarios.

Actualmente (Noviembre 2022) el equipo se conforma por 38 miembros en diversas áreas que integradas brindan la mejor experiencia en el negocio.

Además, estamos comprometidos con la educación de nuestros inversionistas, lo que hacemos con la creación de diverso contenido de valor.

Cientos de clientes satisfechos validan de nuestro trabajo, y contamos con el reconocimiento de diversas empresas e instituciones.

Índice de herramientas



Tema:	Página
Método API.	5
Tipos de remates	6
Checklist de remates	18
Impuestos	22
Gastos	28
Ejercicios financieros	32
Datos de contacto.	37

¡Antes de empezar no
olvides seguirnos!



Método API

Pon una fecha a cada una de las etapas del método API.



Aprende



Practica



Invierte

Tipos de remates y procesos (Teoría)

Proceso



Esto inicia cuando persona que pide un crédito a un banco dejando como garantía una propiedad deja de cumplir el pago; por lo tanto el banco pide a un Juez que intervenga para cobrar lo adeudado, ya sea con dinero líquido, con la venta de la propiedad o con la propiedad.

Los remates inmobiliarios en general dependen de la resolución de este proceso que implica la intervención del poder judicial.

Dentro de este proceso legal es donde tienen cabida los diversos tipos de remates. Ya vimos en la primera sección de esta guía una forma de ver el proceso legal, en la siguiente grafica se exponen los pasos de otro modo.

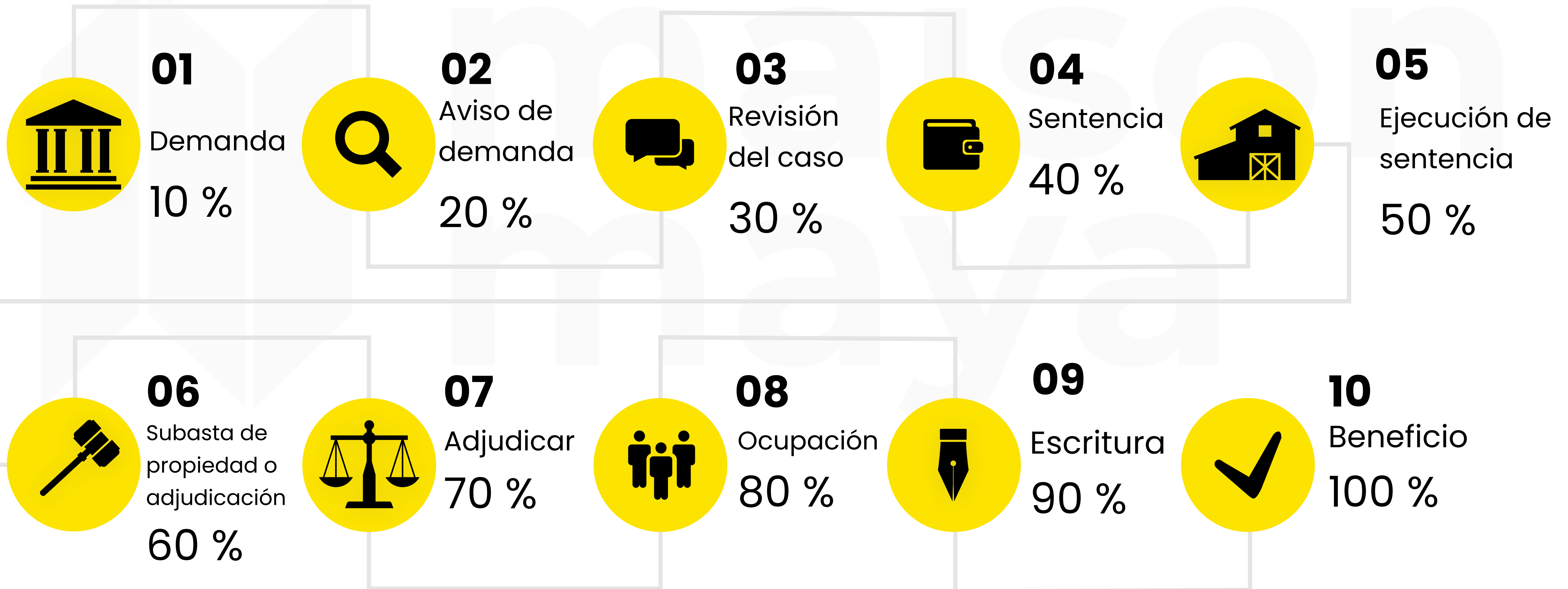
Tipos de remates



Existen dos tipos básicos: Remates Judiciales y Bancarios. A su vez de los Remates Bancarios hay dos tipos: Litigiosos y Adjudicados.

- Remates Judiciales: Venta forzosa de propiedades ordenada por un Juez a través de subastas públicas.
- Remates Litigiosos: Venta de cartera morosa garantizada por hipotecas.
- Remates Adjudicados: Ventas de activos previamente adquiridos en juzgados por los bancos.

Etapas y tipos



Etapas remates judiciales



05
Se fija el precio
de la
propiedad.
50 %



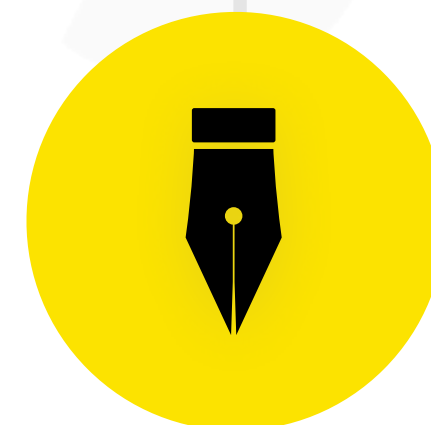
06
Subasta de
propiedad o
adjudicación
60 %



07
Adjudicar
70 %



08
Ocupación
80 %

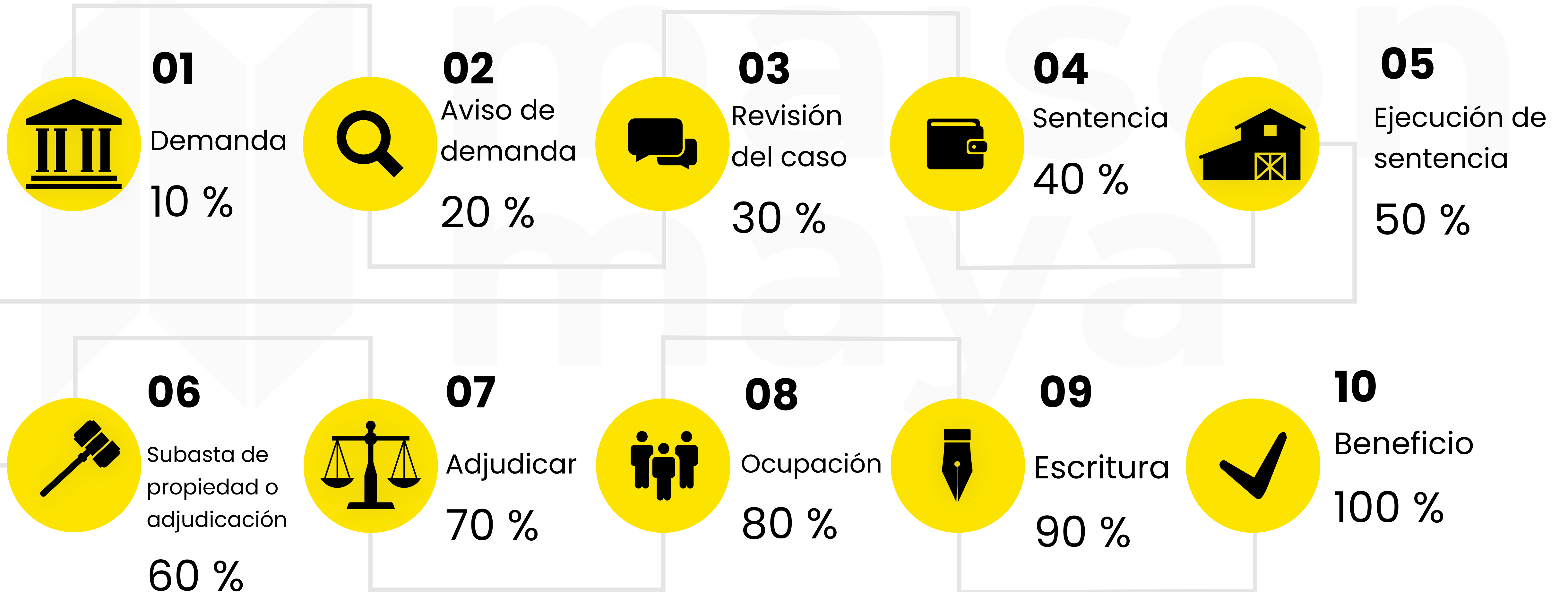


09
Escritura
90 %



10
Beneficio
100 %

Bancarios litigiosos



Bancario adjudicado



06

Banco
adjudica en
subasta

60 %



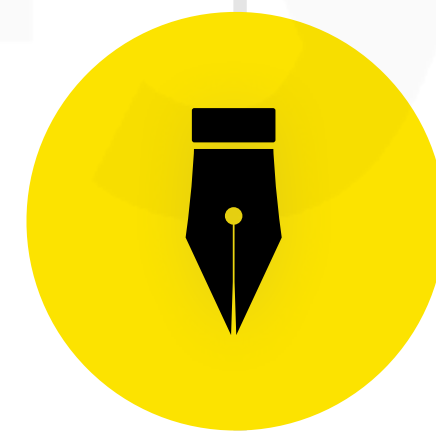
07

Adjudicar
70 %



08

Ocupación
80 %



09

Escritura
90 %



10

Beneficio
100 %

Tipos de remates en el esquema



Cada uno sucede de las etapas:

- Remates Bancarios Litigiosos: Uno puede comprarle al banco una deuda desde la etapa 1 hasta la etapa 5, pero en esas etapas el deudor puede acercarse a pagar la deuda, concluyendo ahí el negocio. Si se logra cruzar la etapa 6 (ADJUDICAR) estos asuntos se logran hasta la etapa 9.
- Remates Judiciales: Se puede ir a una subasta a comprar una propiedad en la etapa 6 y concluyen en la 9 con la toma de posesión de la propiedad.
- Remates Bancarios Adjudicados: Estas propiedades se compran desde la etapa 7 hasta la 9, cada caso se encuentra en una etapa legal diferente. Me gustaría que te quedarás con la idea que estas propiedades pueden elevar su costo conforme las etapas avanzan.

Tipos de remates



Remates judiciales.

Subastas públicas en Juzgados.

Se participa con BIDE's de BANSEFI ahora BANSI.

Estos suceden en el paso 6 del proceso legal.

Remates bancarios

Se compra deuda garantizada con una propiedad y se resuelven con el pago de la deuda o en un proceso legal la adjudicación de la garantía al acreedor.

Remates bancarios adjudicados.

Se compra una propiedad a un banco una propiedad adjudicada.

Estos se adquieren del paso 7 hasta le paso 9.

Desarrollo de un remate judicial.



1.

El cliente selecciona el inmueble de la lista que se envía semanalmente vía correo o web.

2.

Se hace estudio de factibilidad del asunto y se obtienen datos descriptivos de la propiedad.

3.

Se adquiere el BIDE para ir a la subasta el día y hora indicada. En caso de no ganar se recupera el BIDE al 100 %.

4.

Al ganar una subasta se siguen los pasos para pagar, lograr la posesión y escriturar. El deudor se puede defender para hacer tiempo.

Desarrollo de un remate bancario litigioso.



1.

El cliente selecciona el caso dentro de nuestra app y el equipo de Maison Maya te contacta.

2.

Se hace propuesta al banco para comprar el derecho litigiosos. Al ser aceptada, se compra el caso.

3.

Se siguen el juicio para lograr adjudicar la propiedad o recuperar lo adeudado.

4.

Si se adjudica, se tiene que seguir con la petición de la entrega de la propiedad y la escrituración ante Notario Público.

Desarrollo de un remate bancario adjudicado.



1.

El cliente selecciona el inmueble dentro de nuestra app y el equipo de Maison Maya te contacta.

2.

Se hace propuesta al banco para comprar el derecho adjudicado.

3.

Se hace la petición al juez para que requiera la entrega de la propiedad al anterior deudor.

4.

Se concluye con el proceso de escrituración ante un Notario Publico.

Checklist de documentos al comprar remates

Checklist de remates judiciales



Evento	Check
Dirección y ubicación de propiedad	
Vigencia de documentos	
Revisión de expediente legal	
Notificación de juicio	
Consulta de precio comercial	
Adquisición de BIDE	

Checklist de remates bancarios litigiosos



Evento	Check
Revisión de escritura de préstamo con garantía hipotecaria	
Pago al banco	
Reporte de registro público	
Consulta de expediente legal	
Plan de gastos y consulta de valor comercial	

Checklist de remates bancarios adjudicados



Evento	Check
Dirección y ubicación de la propiedad	
Reporte de RPP	
Expediente legal	
Consulta de precio comercial	
Plan de gastos	

Impuestos

1. ISR por enajenación



Este lo debe pagar el vendedor de la propiedad y para su calculo se aplica la siguiente formula:

Contraprestación (artículo 123 LISR)

(-) deducciones (Costo comprobado de adquisición actualizado, mejoras, ampliaciones, gastos notariales, impuestos, derechos, comisiones y mediaciones). Artículo 121LISR.

(=) Ganancia por enajenación de bienes inmuebles (existe la posibilidad de que el resultado sea pérdida)

(÷) años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años

(=) base para el pago provisional

(-) límite inferior de la tarifa (art 126 LISR)(Miscelánea fiscal)

(=) excedente sobre el limite inferior

(x) El porcentaje para aplicarse sobre el excedente del limite inferior resultante

(+) cuota fija

(=) impuesto según tarifa (art 126 LISR)

(x) años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años

(=) pago provisional del impuesto.

Exentar impuesto



En términos de lo dispuesto por el artículo 93 fracción XIX inciso a) de la LISR existe la posibilidad de exentar el pago de ISR en el caso de enajenación de la casa habitación del contribuyente, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Que el monto de la contraprestación no exceda de 700,000 UDIS (\$4,389,261.80).
- No haber enajenado en los 3 años inmediatos anteriores otra casa habitación por la que se hubiera obtenido dicha exención.
- Acreditar que el inmueble que enajena es su casa habitación con los documentos a que se refiere el artículo 130 del RISR (credencial para votar, comprobantes de pago por servicios de energía eléctrica o telefonía fija y estados de cuenta bancarios o de tarjetas de crédito no bancarias) mismos que deberán estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes en línea recta.

2. ISR por “comprar barato”



Lo paga el que compra. Se realiza un cálculo en la notaría con la que se cerrará la operación y se cobra en función de la “utilidad” que recibirá el adquirente, es decir, en función de la diferencia entre el precio en que compró vs el precio en que venderá.

Este representa el 20 % de la ganancia entre valor avalúo y valor remate.

Se regula en el artículo 202 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, mismo que dispone:

“Asimismo, las personas físicas que obtengan ingresos por la adquisición de bienes inmuebles por adjudicación judicial o fiduciaria, para efectos del último párrafo del artículo 155 de la Ley, considerarán como ingreso la diferencia entre el precio de remate y el avalúo practicado en la fecha en que se haya fincado el remate, debiendo, en su caso, realizar el pago provisional que corresponda en los términos del segundo párrafo del artículo 157 de la Ley.”

3. ISAI



Lo paga el que compra.

Para calcularlo se aplica el siguiente criterio:

Valor del inmueble mas alto entre:

- Precio
- Valor catastral
- Avalúo Vigente Artículo 116 CFDF

Al valor mas alto de los ya mencionados se aplica la tarifa a que se refiere el Artículo 113 CFDF.

4. IVA

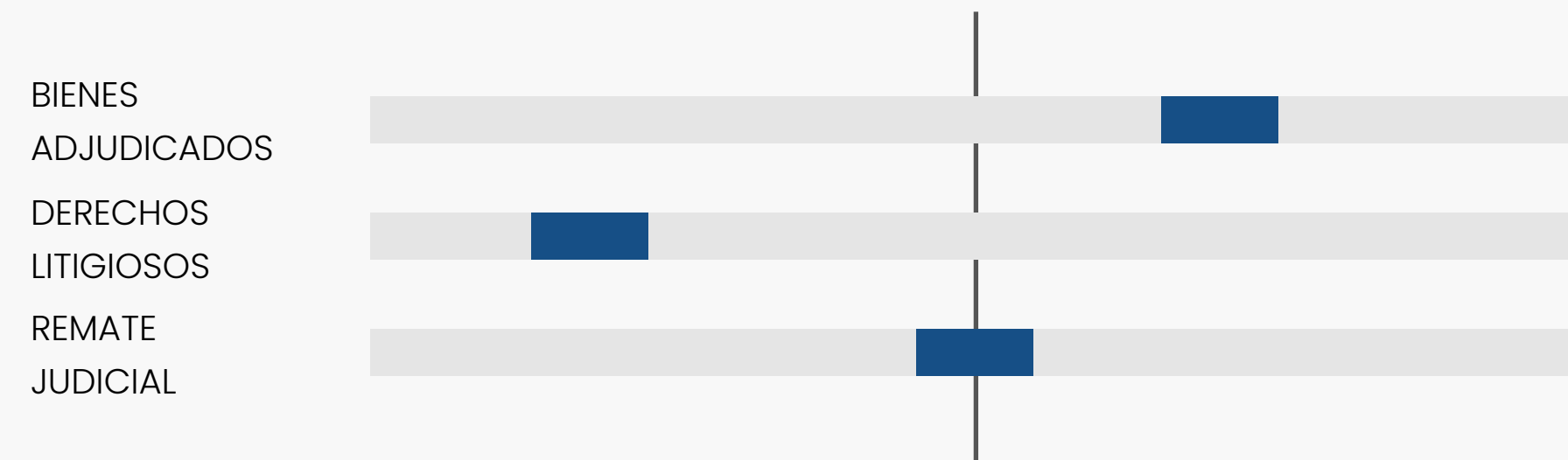


Solo tratándose de propiedades comerciales. Tasa del 16 % del valor de la propiedad. Fundamento artículo 12 Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Gastos

Gastos

Para una excelente planificación para la adquisición de un remate, es necesario conocer los gastos que se harán a lo largo del proceso.



Gastos



- **1. Costo:** Costo del inmueble adjudicado, del remate judicial o de la cesión de derechos litigiosos y/o de crédito.

- **2. Escritura:** Ésta se calcula del 6 % al 7 % del valor del inmueble en el remate. En los casos de remates bancarios adjudicados, en razón de que el banco tiene reconocido un traslado, serán necesarios varios traslados o escrituras.

- **3. ISR por adquisición en remate judicial:** Este valor se determina a partir de la diferencia entre el valor del avalúo para el remate y el precio de adquisición. Al ser mayor del 10 % de diferencia, se calcula un 20 % de impuesto

- **4. Honorarios:** Los honorarios dependen del tipo de remate y Maison Maya cobra de la siguiente manera: 10% para remates judiciales, bienes adjudicados y cesiones de derechos litigiosos cuando se paga la deuda. 15 % en cesiones de derechos litigiosos cuando se adjudica la propiedad.

Gastos



- **5. Gastos de Lanzamiento:** Este gasto se establece de acuerdo al tamaño del inmueble, dada la proporción de personas requeridas para la realización del lanzamiento.
- **6. Pago de servicios no cubiertos:** Agua, predial y mantenimiento: Estos se deben cubrir antes de concluir la escritura y en cada caso son diferentes. Hay que prevenirlos.
- **7. Gastos de mejoras:** Recomendamos realizar lo menos posible en estos gastos (sólo los estrictamente necesarios).
- **8. Gastos extra:** Son los que se erogan en caso de requerirse copias de expedientes, gastos en diligencias y otros que sirvan para acelerar el proceso.
- **9. Preparación de Ejecución:** Lo que se gasta para preparar la adjudicación o remate de un derecho litigioso: Avalúo, estado contable y certificado de la propiedad.



Ejercicios financieros

Ejercicio financiero de remates judiciales



Concepto	Costo
Costo de la propiedad	
Gastos extra en audiencia de remate	
Honorarios de asesor	
Escrituración	
ISR por utilidad	
ISR por adquisición	
ISR por enajenación	
Predial	
Agua	
Mantenimiento	
Gastos de ocupación	
Costo del inmueble	
Precio de venta	
Ganancia	

Ejercicio financiero de remates bancarios litigiosos



Concepto	Costo
Costo de la cesión	
Escritura de cesión de derechos litigiosos	
Investigación en RPP	
Honorarios de asesor	
Gastos de preparación de ejecución	
*Publicación de edictos	
ISR por utilidad	
ISR por adquisición	
ISR por enajenación	
Predial	
Agua	
Mantenimiento	
Gastos de ocupación	
Costo del inmueble	
Precio de venta	
Ganancia	

Ejercicio financiero de remates bancarios adjudicados



Concepto	Costo
Costo de la propiedad	
Escritura de cesión de derechos adjudicados	
Honorarios de asesor	
Costos de escrituras (depende de traslados)	
Investigación de RPP	
ISR por utilidad	
ISR por adquisición	
ISR por enajenación	
Predial	
Agua	
Mantenimiento	
Gastos de ocupación	
Costo del inmueble	
Precio de venta	
Ganancia	



¿Tienes alguna duda?



Avenida de las Fuentes 545, colonia Jardines del Pedregal, alcaldía Álvaro Obregón, 01900, Ciudad de México.



www.maison.mx



[linkedin.com/company/maisonmaya](https://www.linkedin.com/company/maisonmaya)



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



[youtube.com/@maisonmaya](https://www.youtube.com/@maisonmaya)