

..... ¿QUÉ HAY DE NUEVO?



¿TU DEPARTAMENTO SOÑADO A UN PRECIO INCREÍBLE?

Lo que debes saber de un remate inmobiliario

Imagina que en la búsqueda de tu propio departamento, descubres la existencia de uno en una zona bien ubicada y a un precio de ensueño, ese inmueble que habías cotizado por más de un millón de pesos ahora lo encuentras en internet hasta por 500 mil pesos. ¿Es una ganga!... ¿o no?

La venta de un departamento o una casa a un precio mucho menor puede tener varias razones, una de ellas son los llamados: remates inmobiliarios.

Esa oferta que acabas de encontrar puede ser una propiedad en proceso judicial, en la que un juez ordena su remate ante una demanda en contra de un deudor que no ha cumplido con sus obligaciones (pagos) y por ello, el inmueble se pone a la venta al mejor postor.

En esta edición te explicaremos el proceso de un remate inmobiliario, los pros y contras, además de algunas recomendaciones por si piensas comprar mediante esta modalidad.

El proceso del remate

De acuerdo con el Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano: *todo el proceso se hace frente a tribunales... si un deudor no ha cumplido con los pagos solicitados por una hipoteca y además no tiene capital para hacerlo, la institución financiera o banco, embarga el inmueble y si se presenta discordancia en el valor del mismo, es un perito quien realiza un avalúo.*

Con el avalúo, se convoca a una audiencia donde se inscriben postores y **quién ofrece más dinero** por la propiedad es quien **se queda con ella.**

Si no hay un medio más de defensa (recursos, juicios de nulidad, de amparo, etc.)... el postor tiene que liquidar un remanente del precio en ese remate y hecho esto, se decreta y se aprueba el remate, explicó el especialista.

El sector inmobiliario cerró en 2016 con un crecimiento de 6%, según la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, y se prevé que siga con esta tendencia positiva.

¿Cuáles son las ventajas o desventajas para el comprador en esta modalidad?

Podemos mencionar que la principal **ventaja** es la posibilidad de adquirir un inmueble más económico en colonias cuya plusvalía ha aumentado demasiado con el paso del tiempo.

Un ejemplo puede ser la Colonia Roma, donde los departamentos llegan a alcanzar un precio por arriba de los **10 millones de pesos** y una plusvalía del **18% anual.**¹

Mediante la compra por remate inmobiliario existe la posibilidad de que el comprador se haga de una propiedad en esta zona hasta con un **50% menos del valor original**².

El Licenciado Manzanero también precisa que: *hay ocasiones en las que no se logra rematar en una primera audiencia y pasa a una segunda, donde pierde otro porcentaje adicional, lo que puede resultar atractivo para los interesados.*

*Por otro lado, comenta que: algunas de las **desventajas** al momento de adquirir una vivienda por remate, es el hecho de que al*

comprador le corresponde pagar todo el litigio, así como correr con los gastos de abogados y notarios que participan en el acto. Además, también tendrá que poner al corriente los servicios e impuestos del inmueble que está adquiriendo: boletas de predial, agua, pagos de escrituras, etcétera.

Una última desventaja es que a pesar de que se podrá comprar a menor precio, no es posible pagarlo mediante crédito hipotecario, el total de la compra deberá hacerse al contado.



45% de los créditos hipotecarios son utilizados para adquirir una vivienda usada debido a que se venden hasta 30% más bajo y representa una buena opción de inversión en bienes raíces, mientras que el 55% prefiere destinarlo para una vivienda nueva.³

Recomendaciones para primerizos en remates inmobiliarios

- En términos financieros, es importante que tu notario de confianza haga un cálculo de cuánto tendrás que pagar en términos de derechos, impuestos y honorarios para que estés preparado al afrontar estos gastos.
- La ayuda y asesoría de un abogado especializado en material de litigios hipotecarios y mercantiles, será fundamental para revisar el expediente del juicio y los antecedentes de la propiedad, antes de comparecer al remate, de esta forma podrá asegurarse que todo esté en orden.

Por último podemos aconsejarte que consideres otras opciones como el crédito hipotecario.

Para ello puedes consultar nuestro Simulador de Crédito Hipotecario en: <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/>, ahí encontrarás

- Quién cobra menos intereses.
- Con quién pagas menos al final del crédito.
- Cuál es la mensualidad más barata.
- Cuál es el desembolso inicial más económico.
- Cuál es el mejor crédito.

¡Infórmate y compara para encontrar tu departamento soñado!

1 Propiedades.com

2 Revista Expansión MX

3 Lamudi.com



Consejos para tu bolsillo

RECIBE SIN COSTO

un boletín semanal vía correo electrónico, con recomendaciones para llevar unas finanzas sanas.

SOLICÍTALO ENVIANDO UN CORREO A:

educacionfinanciera@condusef.gob.mx

Aprende a tomar decisiones que beneficiarán tu economía.