

OPORTUNIDADES EN RECUPERACIÓN HIPOTECARIA

El creciente mercado de inmuebles en adjudicación a propiciado el nacimiento de empresas que se especializan en dicho nicho del mercado inmobiliario, por ende, se han detectado dudas recurrentes de los clientes para adquirir este tipo de propiedades, aquí te damos algunos datos que te permitirán conocer mejor el proceso.

En este proceso, la empresa de remates administra la cartera de inmuebles que las instituciones financieras ofrecen, proveniente de créditos hipotecarios vencidos.

Funge como intermediaria ante éstas y el cliente final, las instituciones venden los derechos litigiosos y adjudicatarios para así recuperar la garantía hipotecaria.

A través de un proceso judicial ponen en venta los inmuebles de deudores, que quedaron en garantía cuando obtuvieron un crédito hipotecario, al no cumplir con los pagos acordados en tiempo y forma, bajo un esquema de remates bancarios a un costo inferior.

Tienen como objetivo colocar en el mercado un instrumento de inversión inmobiliaria atractivo, con altos porcentajes de rendimiento para los inversionistas, mejorando sustancialmente los rendimientos a través de mecanismos financieros de inversión existente.

PREGUNTAS FRECUENTES DE LOS CLIENTES

1) Para el proceso de compra me hace falta describir qué pasa cuando ya firmé ante notario y pagué. ¿La empresa o banco al que le compre sigue el proceso y me va dando avances? ¿Yo lo debo seguir?

Una vez que el cliente inversionista desea adquirir una Cesión, lo citamos en las oficinas de la empresa, y formalizamos la operación mediante un contrato, en el cual el cliente se obliga a efectuar el depósito que ampare cada una de las operaciones siguientes, hasta cubrir el total de la operación, en la cuenta que previamente le señalaremos. efectuándose de la siguiente forma:

- Un anticipo a la firma del contrato de prestación de servicios por concepto de preferencia y apartado del inmueble y tener la posibilidad de hacer la revisión del expediente y documentos en cuestión.
- Es importante hacer notar que en el caso de que no consideremos viable la formalización del objeto del contrato y por salvaguardar los intereses del "cliente" se devolverá a este la totalidad del dinero que ya se haya recibido con anterioridad.

- Un segundo y último pago por concepto de liquidación, una vez revisado el expediente y/o documentos y estar de acuerdo con el estado que guarda el juicio, así como de las obligaciones fiscales y accesorias de dicho inmueble
- Dicha cantidad se pagará el día de la firma de la Cesión ante Notario Público y/o autoridad judicial con cheque certificado y/o deposito a la cuenta que se indique en el lugar en que se llevare a cabo dicha firma
- La empresa intermediaria se hace responsable de la contratación de los servicios de los profesionales que se requieran o de todos aquellos servicios que pudieran generarse durante el proceso del juicio hasta la entrega física y legal de la propiedad al cliente inversionista.
- Todos los gastos en que incurra durante la ejecución de dicho acto jurídico hasta la entrega física y/o material del inmueble correrán a cargo de la empresa, exceptuando los gastos de escrituración y accesorios.
- Cada mes aproximadamente se le informa al cliente inversionista la etapa en que va su proceso, avances o en su caso dictámenes jurídicos, vía telefónica, correo electrónico o personalmente.

2) ¿AL FIRMAR Y PAGAR TE DAN UN CONTRATO? ¿EN ESTE DICE FECHA PROBABLE DE ADJUDICACIÓN? ¿QUÉ PASA SI NO SE CUMPLE? ¿HAY PENALIZACIÓN PARA EL BANCO O BROKER?

- Efectivamente se le entrega al cliente, copia del primer contrato y copia del Testimonio de Cesión de Derechos que firmó con Notario.
- De acuerdo al dictamen jurídico de nuestros abogados se le informa el cliente y se estipula en el contrato el tiempo estimado para otorgar la posesión física y legal de la Cesión, tiempo que se cuenta a partir de la fecha en que el juzgado acredite la cesión de derechos adjudicatarios.
- Ambas partes convienen establecer como pena convencional por incumplimiento del presente contrato, un porcentaje del 3% tres por ciento del monto de la cantada prestación total fijada, en el momento en que algunas de las partes incumplan con alguna de las obligaciones establecidas en el contrato.
- Es importante hacer notar que en el caso de que no consideremos viable la formalización del objeto del contrato y por salvaguardar los intereses del "cliente" se devolverá a este la totalidad del dinero que ya se haya recibido con anterioridad.

¿COMO ES EL PROCESO DESPUÉS DE FIRMA Y PAGO HASTA QUE ESTA LIBERADA LA CASA?

- Después de la firma del contrato de Prestación de servicios, revisamos y solicitamos más información del ese expediente, si es viable le informamos al cliente que en breve le daremos fecha de firma ante notario, si no es viable le reintegramos el apartado del inmueble.
- Una vez firmado con notario, el fedatario proporciona una copia simple de la Cesión que firmó el cliente, posteriormente se le entrega al cliente la copia del Testimonio de Cesión de Derechos.
- Continúa el Procedimiento Legal, el cual llevan nuestros abogados, se le informa al cliente paso por paso, hasta la entrega de la propiedad física y legal.

¿LAS EMPRESAS BROKER COBRAN COMISIÓN?

No somos brokers, somos una recuperadora de cartera vencida y si es un negocio y como tal se trata de ganar, dentro de ciertos parámetros, de tal forma que le resulte muy atractivo el precio final al cliente. Esta comisión ya va incluida en el total del precio que se le da al cliente inversionista.