

# **SOBREVIVIENDO AL REMATE BANCARIO**





## ¿QUÉ ES UN REMATE BANCARIO?

Lo primero que debes entender es que el término el término “remate bancario” es más un gancho comercial que una figura legal real. Hay que dejar bien claro desde el principio que lo que se compra no es la casa, sino los derechos del juicio que eventualmente pueden llevarte a obtener la casa.





## ¿QUÉ ESTÁS COMPRANDO REALMENTE?

Aunque muchos lo llaman “remate bancario”, lo que realmente estás comprando es una cesión de derechos litigiosos.

Es decir:

Estás adquiriendo el derecho a continuar un juicio hipotecario iniciado por el banco en contra de un deudor que no pagó su crédito.

Ese juicio tiene como garantía una propiedad, y si todo sale bien, al final puedes quedarte con ella.

🔍 No estás comprando la casa todavía, estás comprando el boleto legal para pelearla en el juzgado.

En resumen:

- Lo que compras = derechos sobre un juicio en curso
  - El juicio tiene como garantía = una propiedad
  - Si el juicio avanza y termina bien = la propiedad puede ser tuya
- 👉 Así que sí, puede ser un negociazo... pero no es una compra directa ni instantánea.



# ¿QUÉ DEBO REVISAR ANTES DE COMPRAR?

Antes de meter dinero en cualquier remate, asegúrate de:

1. Que el juicio esté avanzado o ya sentenciado
2. Que el inmueble no tenga más juicios encima
3. Que el vendedor tenga los derechos y los pueda demostrar
4. Que el expediente esté completo y accesible

Si no te muestran el expediente, mejor ni sigas la conversación.





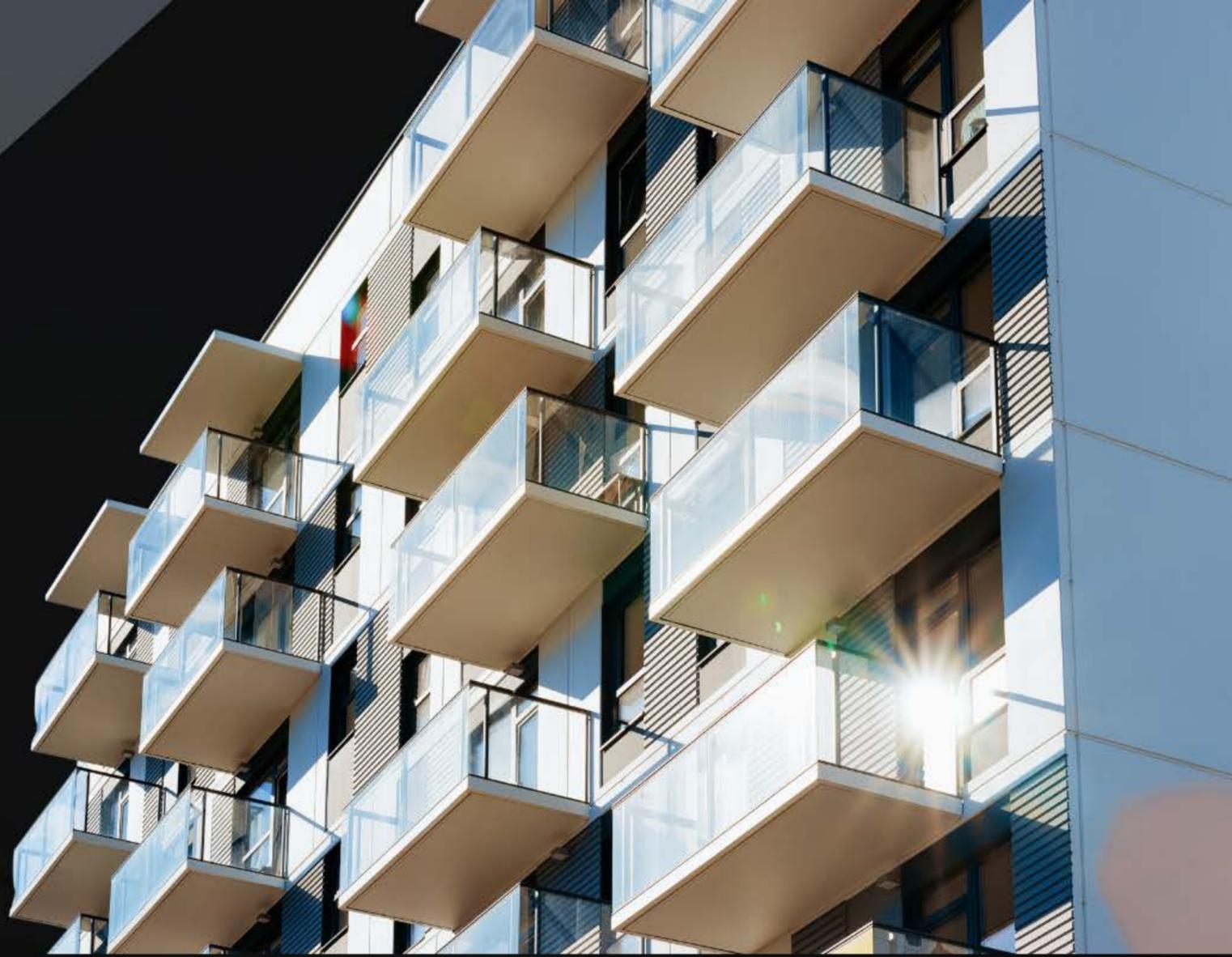
# ¿CÓMO FUNCIONA EL PROCESO?

1. Encuentras una propiedad con potencial
2. Revisas el expediente jurídico
3. Compras los derechos del juicio (esto se llama cesión)
4. Esperas que el juicio termine (con sentencia y adjudicación)
5. Tomas posesión y regularizas

Tiempo estimado: entre 6 y 24 meses, según el avance del caso.

Esto no es para impacientes ni para el que quiere vivir ahí en 3 meses.





## ¿Y SI YO SI QUIERO COMPRAR INMUEBLES?

No todo son juicios en proceso. También existen inmuebles que ya pasaron por todo el pleito legal.

A estos se les conoce como: **Inmuebles adjudicados**

Esto significa que ya tiene sentencia, el banco o el acreedor ya es dueño legal, pero el deudor aún vive ahí o el inmueble no se ha entregado.

🕒 Tiempo estimado para posesión: 3 a 9 meses

📈 Precio: más caro que una cesión, pero más seguro

🔒 Ideal para: quien quiere reducir riesgo legal, aunque tenga que esperar un poco.



## ¿Y SI NO QUIERO ESPERAR?

La joya de la corona! Adjudicados con posesión.

Ya tiene sentencia y también ya se recuperó físicamente. El nuevo dueño puede vender, rentar o escriturar sin problema.

Estos inmuebles no necesitan juicio, ya pasaron por eso. Tú solo firmas, regularizas... y haces lo tuyo.

- 🚀 Tiempo estimado para uso: inmediato
- 📈 Precio: el más alto de los tres tipos, pero ya libre
- 🔧 Ideal para: inversionistas que quieren rentar, remodelar o vivir ahí pronto



# ¿Y CUÁL ES MEJOR?

Depende de tu perfil:

- Si tienes tiempo y quieres rendimiento alto → cesión de derechos
- Si quieres menos riesgo → adjudicada sin posesión
- Si quieres rapidez → adjudicada con posesión



# ¿CUÁNTO DINERO NECESITO?

La inversión mínima suele rondar los \$500,000 MXN, para derechos litigiosos y \$1,000,000.00 para casos adjudicados; pero hay opciones de todos tamaños.

Además, considera:

- Honorarios legales
- Gastos para regularizar el inmueble
- Posibles pagos de adeudos menores

**No es para endeudarte, es para mover capital que tengas parado.**





## ¿CÓMO EVITAR FRAUDES?

En este mundo de remates, hay depredadores que huelen tus sueños como tiburones huelen sangre, se aprovechan de ellos y no se tientan el corazón con tal de ganar.

### LOS COMISIONÍVOROS.

Son esos “asesores” que no entienden el proceso legal, pero viven de engancharte con la promesa de una ganga... y sacarte dinero en el camino.





## CÓMO IDENTIFICARLOS:

- ✗ No te entregan el expediente jurídico
- ✗ Presionan para que deposites sin revisar nada
- ✗ No te explican el proceso completo
- ✗ Te quieren cobrar antes de que tú veas si vale la pena

## COSAS QUE SUELEN DECIRTE:

- 💬 "Mira, si depositas hoy, te lo aparto con ese precio."
- 💬 "Es remate directo del banco. No hay riesgo."
- 💬 "No puedo mostrarte el expediente por secreto bancario."
- 💬 "Pagas la cesión... y ya después liquidas cuando se entregue."
- 💬 "Si quieres que te diga más, primero necesito tu anticipo."
- 💬 "Ya hay alguien más interesado... pero si te apuras..."





## CÓMO BLINDARTE:

- ✓ Pide siempre el expediente jurídico completo y actualizado
- ✓ Revisa con alguien que sí entienda juicios hipotecarios
- ✓ No des anticipos, ni con contrato.
- ✓ Pregunta todo lo que no entiendas (el que se enoja, miente)

Aquí nadie te va a salvar de un fraude... pero sí puedes evitarlo si te informas bien.

Y si algo te huele raro, confía en tu instinto. A veces es mejor dejar pasar una "oportunidad" que perder todo por confiar en el comisionívoro equivocado.





## ¿CÓMO TE PUEDE AYUDAR ADJUDICASA?

Nosotros no te vamos a prometer cosas mágicas, pero sí te damos herramientas reales:

- ✓ Acceso a expedientes completos y analizados.
- ✓ Acompañamiento legal en todo el proceso.
- ✓ Revisión técnica y jurídica de las oportunidades.
- ✓ Experiencia en evitar obstáculos antes de que te metas en uno.

👉 **Tú decides si lo haces por tu cuenta o con alguien que ya ha estado ahí.**



## AGENDA TU ASESORÍA GRATIS

¿Tienes dudas? Mejor pláticalas con alguien que se dedica a esto todos los días.

Sin compromiso, sin presión. Solo información clara.





Ya sabes lo que estás comprando, Invertir en remates no es para todos.

Pero si estás dispuesto a aprender, analizar y actuar con inteligencia, puede ser una gran jugada.

**Nosotros te damos la información. Tú decides si la usas...**

**Si después de esto te estafan, no fue por ignorancia... fue por flojera de preguntar.**

**SÍGUENOS**



**ADJUDICASA OFICIAL**



**ADJUDICASA**



**ADJUDICASA**



**55 3649 4464**

