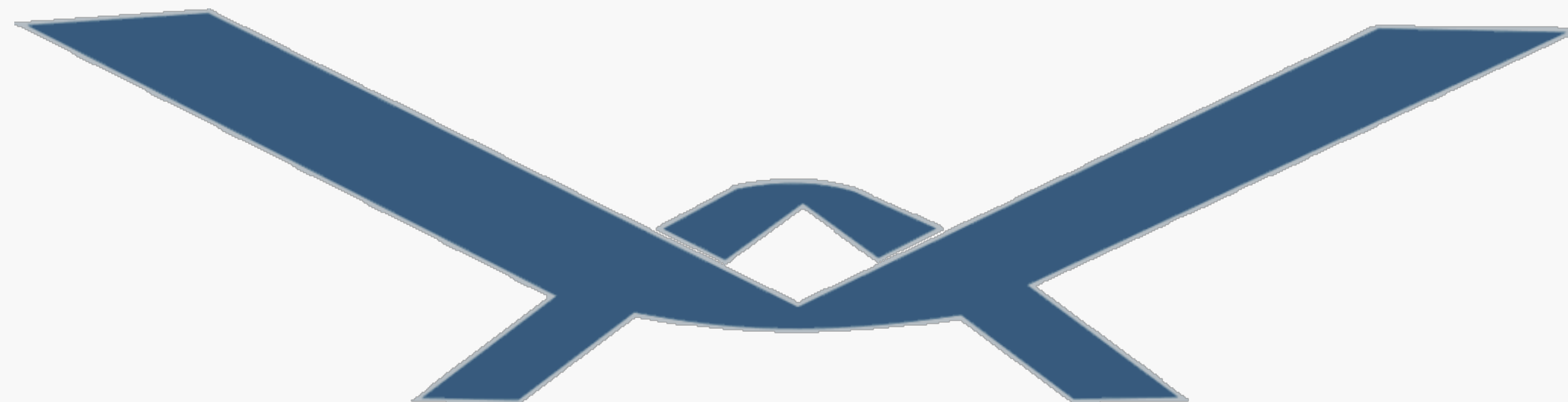


Remates  
Valdor

**HERRAMIENTAS DEL CURSO ONLINE:  
“MIS PRIMEROS PASOS EN REMATES  
INMOBILIARIOS”**



Remates  
Valdor

CON ESTO APRENDERÁS LO MÁS  
BÁSICO DE REMATES  
INMOBILIARIOS.

# INDICE DE LAS HERRAMIENTAS

TEMA:	PÁGINA
TIPOS DE REMATES	5
ETAPAS DEL PROCESO	8
DOCUMENTOS A CONSULTAR	12
IMPUESTOS	13
METODO API	19
CHECKLIST DE LOS REMATES JUDICIALES	20
CHECKLIST BANCARIOS LITIGIOSOS	22
CHECKLIST BANCARIOS ADJUDICADOS	24
LOS 7 MEJORES TIPS DE LOS REMATES	26
DATOS DE CONTACTO	27

# COLABORADORES DEL CURSO



**MARCO** AYUZO

CONSEJERO **PATRIMONIAL**

**5546188722**



**Ubaldo** Valdovinos

Consejero **Patrimonial**

**5543248715**



**Hasari** Aguilar

consejero patrimonial

**5535502134**

# TIPOS DE REMATES (TEORÍA)

Remates  
Valdor

# TIPOS DE REMATES

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

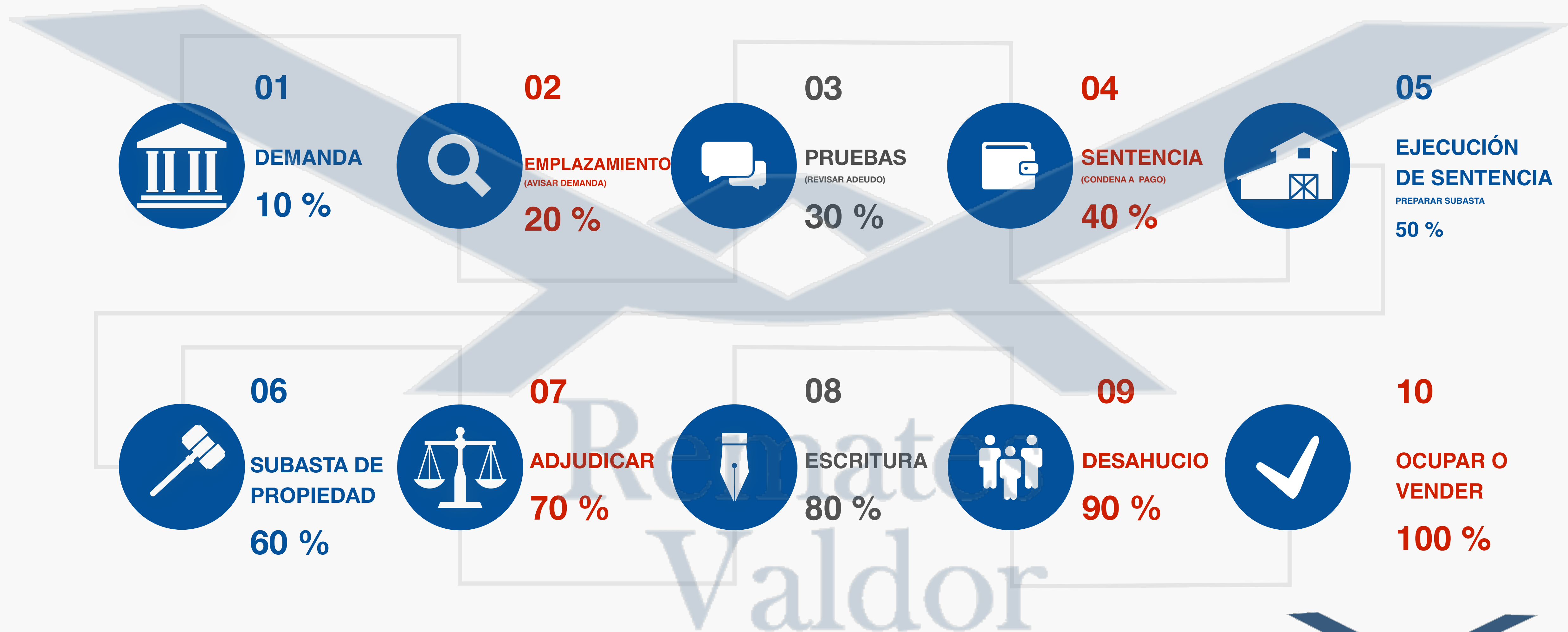
- **Remates Judiciales:** Venta forzosa de propiedades ordenada por un Juez a través de subastas públicas.
- **Remates Litigiosos:** Venta de cartera morosa garantizada por hipotecas.
- **Remates Adjudicados:** Ventas de activos previamente adquiridos en juzgados por los bancos.

# TIPOS DE REMATES EN EL ESQUEMA

Cada uno sucede de las etapas:

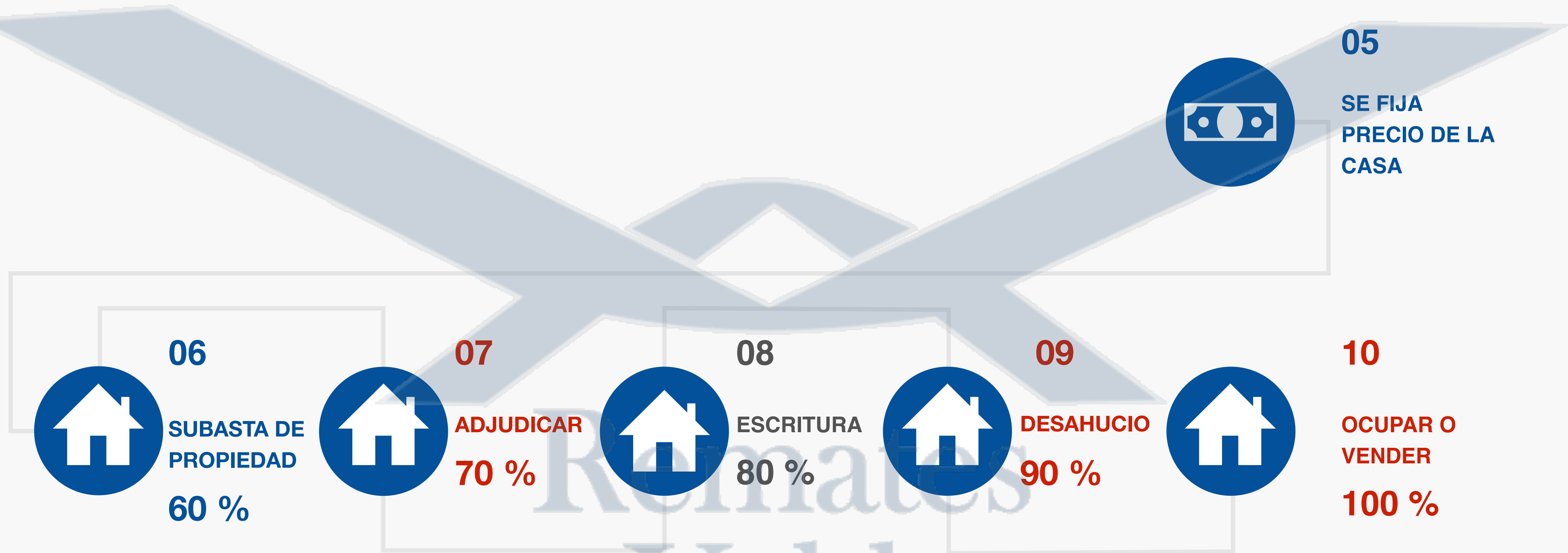
- **Remates Bancarios Litigiosos:** Uno puede comprarle al banco una deuda desde la etapa 1 hasta la etapa 5, pero en esas etapas el deudor puede acercarse a pagar la deuda, concluyendo ahí el negocio. Si se logra cruzar la etapa 6 (ADJUDICAR) estos asuntos se logran hasta la etapa 9.
- **Remates Judiciales:** 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.

# ETAPAS DE UN PROCESO LEGAL

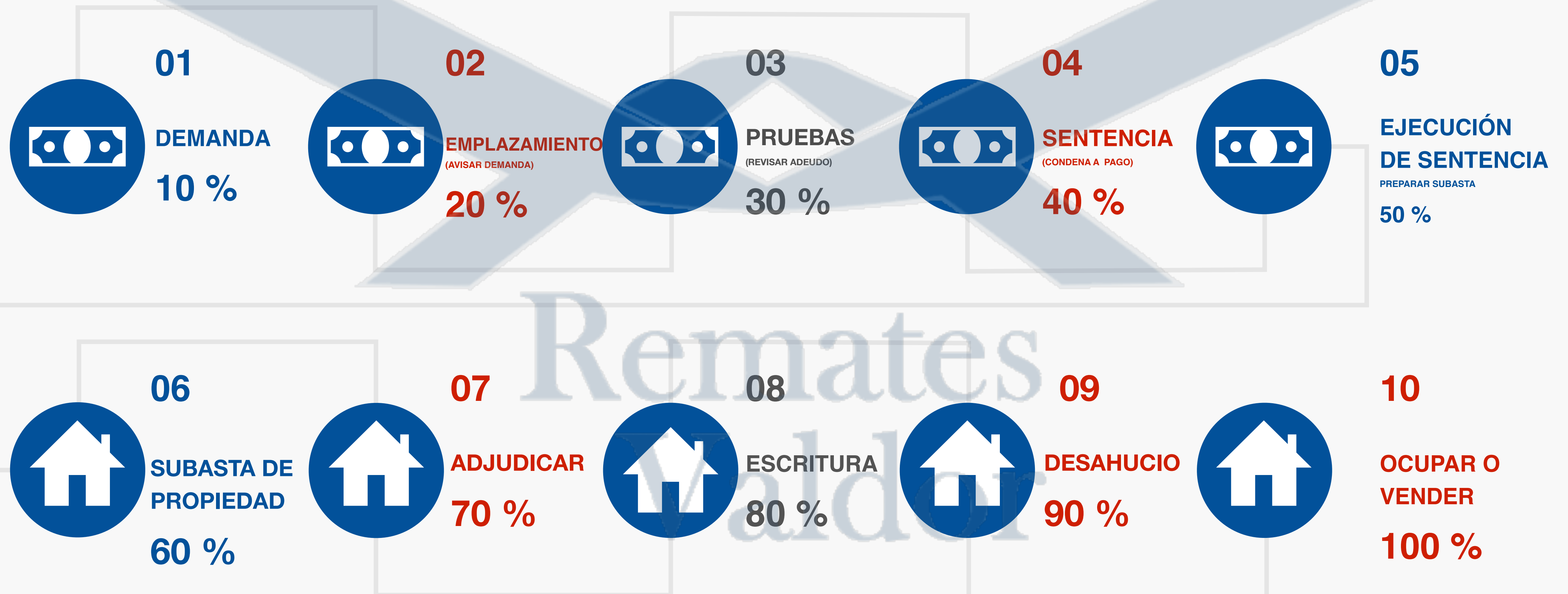




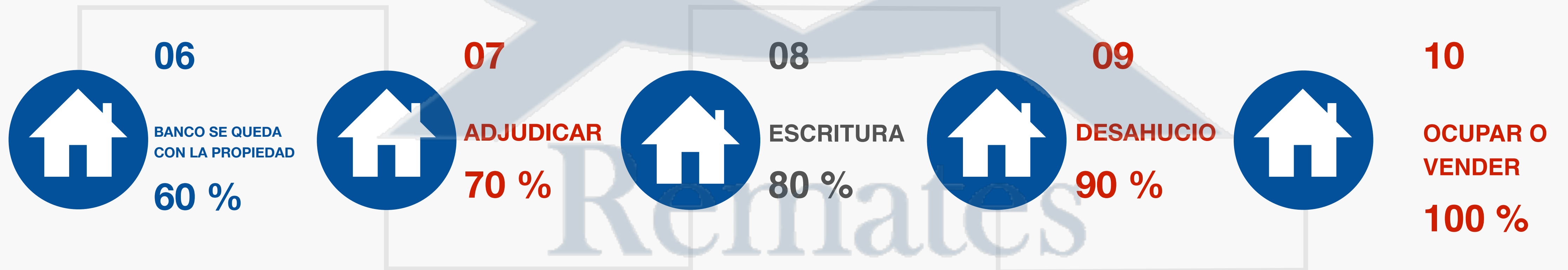
# REMATES JUDICIALES (RJ)



# BANCARIOS LITIGIOSOS (CDL)



# BANCARIOS ADJUDICADOS (BA)



# DOCUMENTOS A CONSULTAR EN REMATES INMOBILIARIOS

DOCUMENTO	CHECK
ESCRITURA DE HIPOTECA	
EXPEDIENTE JUDICIAL	
INFORME DE REGISTRO PÚBLICO	
GASTOS	
CONTRATO DEL ASESOR	

# IMPUESTOS



Remates  
Valdor



# 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.”

Remates  
Valdor





## 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

Remates  
Valdor

# METODO API

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



APRENDE



PRACTICA



INICIA

Remates  
Valdor

# CHECKLIST PARA REMATES JUDICIALES

Remates  
Valdor

# CHECKLIST DE REMATES JUDICIALES

EVENTO	CHECK
DIRECCIÓN Y UBICACIÓN DE PROPIEDAD	
VIGENCIA DE DOCUMENTOS	
OTROS ACREEDORES	
PLAZOS DE LOS EDICTOS	
NOTIFICACIÓN DE JUICIO	
CONSULTA DE PRECIO COMERCIAL	
ADQUISICIÓN DE BIDE	



**CHECKLIST BANCARIOS  
LITIGIOSOS**

Remates  
Valdor

# CHECKLIST DE REMATES BANCARIOS LITIGIOSOS

EVENTO	CHECK
REVISIÓN DE ESCRITURA DE PRESTAMO	
PAGO AL BANCO	
REPORTE DE REGISTRO PÚBLICO	
CONSULTA DE EXPEDIENTE JUDICIAL	
PLAN DE GASTOS	



# **CHECKLIST BANCARIOS ADJUDICADOS**

Remates  
Valdor



# CHECKLIST DE REMATES BANCARIOS ADJUDICADOS

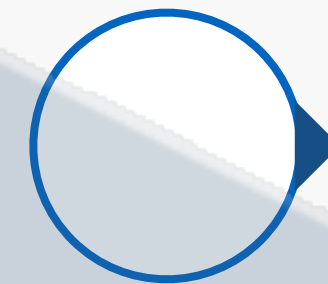
EVENTO	CHECK
DIRECCIÓN Y UBICACIÓN DE PROPIEDAD	
REPORTE DE REGISTRO PÚBLICO	
EXPEDIENTE LEGAL	
CONSULTA DE PRECIO COMERCIAL	
PLAN DE GASTOS	

Remates  
Valdor

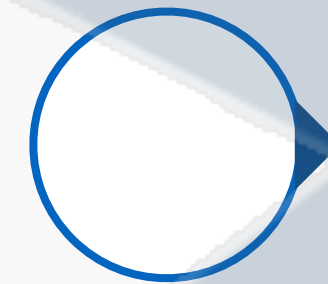
# TIPS PARA GANAR EN REMATES

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

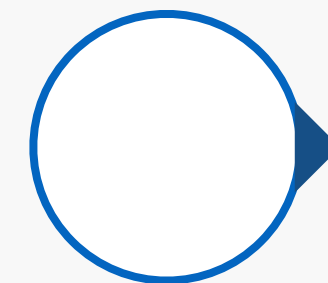
# LOS DATOS DE PARTE DE MI EQUIPO



Calzada de Guadalupe #175,  
Vergel de Coyoacan  
Tlalpan, CDMX



5590-6847 **(OFICINA)**  
55-4618-8722 **(MARCO AYUZO)**  
55-4324-8715 **(UBALDO VALDOVINOS)**  
55-3550-2134 **(HASARI ZARED)**  
55-4328-8150 **(ARTURO BERNABÉ)**



ventas@rematesvaldor.com.mx  
[www.rematesjudiciales.com.mx](http://www.rematesjudiciales.com.mx)

**(GUARDA MIS DATOS, NO TE HARÉ MILLONARIO, PERO TE ASEGURO QUE TE HARÉ GANAR DINERO)**