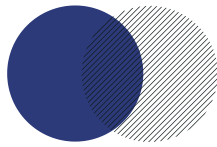


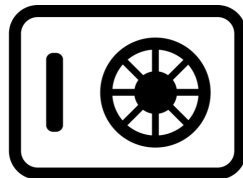


# YouCATÁN

INNOVACIÓN EN INMUEBLES



## SERVICIO DE ESCROW INMOBILIARIO DIGITAL EN MÉXICO



**FIDO**

**AFILIADO**

# Los anticipos directos son riesgosos

## ¿Porqué es riesgoso entregar anticipos?

Durante una operación de compraventa existe una mala costumbre de entregar anticipos para asegurar el compromiso de compra, sin embargo, en este proceso los compradores enfrentan grandes riesgos de perder su inversión:

- Si el vendedor es un impostor o se encuentra imposibilitado legalmente para realizar la venta.
- Si el vendedor huye o se niega a realizar el cambio de propietario.
- Si el vendedor fallece antes de formalizar la escrituración de la propiedad.

Ante estos y otros casos desafortunados es que depositar anticipos es una actividad riesgosa para quien entrega parte de su dinero de forma directa.

Para un asesor Inmobiliario ocurre también un riesgo ya que sus honorarios dependen por completo de lograr una venta exitosa y de que el vendedor pague de forma puntual y completa al recibir el pago de la venta. En muchas ocasiones los vendedores retrasan el pago o incumplen con el contrato lo que significa pérdidas cuantiosas para los que intermedian operaciones de compraventa inmobiliaria.

## ¿Porqué ahora es un riesgo, si siempre lo hemos hecho así?

Aunque el proceso de comprar inmuebles involucra anticipos y "siempre" se ha realizado en nuestro país de manera tradicional, es importante hacer notar que un gran porcentaje de fraudes son cometidos por esta mala costumbre.

Una operación inmobiliaria es una actividad que pocas personas realizan en su vida y por tal motivo no es fácil crear un proceso estándar para todos. Cada compraventa es distinta e involucra diferentes variables. Sin embargo el común denominador en todas las estafas y problemas relacionados con la compraventa de inmuebles surgen del proceso de entregar anticipos.



# ¿Qué es un servicio Escrow?

En Estados Unidos la compraventa inmobiliaria ocurre con ayuda de compañías **ESCROW** que son las encargadas de:

- Proteger el dinero de los compradores, entregar el pago de la venta a los dueños del inmueble, dispersar las comisiones a los asesores inmobiliarios que participan en el acto y validar el cambio de propiedad del Inmueble en cuestión.

En resumen, estas compañías son árbitros que protegen el pago y se encargan de intermediar la transmisión del dinero.

## **En México existen los Fideicomisos pero ¿Hacen lo mismo?**

Aunque en México existen entidades financieras que pueden validar las operaciones inmobiliarias bajo distintos modelos fiduciarios hemos encontrado que tienen algunas desventajas contra un modelo Escrow:

- Para la cotización de un fideicomiso el tiempo puede tardar entre 2 semanas a 1 mes y el tiempo de creación y arranque del contrato fiduciario otro período similar.
- El proceso requiere firmado autógrafo en papel y acudir a la oficina del fiduciario.
- La mayoría de los fiduciarios colectan una comisión anual que va del 1% al 2% del monto de custodia
- No todos los proyectos inmobiliarios son aceptados en el ramo fiduciario, ya sea por que el monto de custodia es pequeño (menos de 1 millón de pesos) o porque no es "negocio" para la entidad financiera.
- En todos los casos la cuenta a depositar es propiedad de la entidad financiera, es decir, que el fiduciario es dueño de la cuenta y por tanto controla el dinero mientras la custodia sucede.

# ¿Qué hacemos diferente?

Nuestra empresa utiliza los servicios de un **ESCROW DIGITAL**, en la que sus principales funciones son:

- **Proteger el dinero** de compradores durante una operación de compraventa inmobiliaria.
- **Asegurar** que nuestros asesores inmobiliarios reciban **sus comisiones** de forma puntual y completa.
- **Garantizar** a los vendedores la **protección del dinero** de una promesa de compra y **ejercer la penalización** correspondiente si el comprador se retira de la oferta

## **Ventajas de usar un ESCROW DIGITAL sobre otros mecanismos fiduciarios:**

- La **respuesta es inmediata** en la cotización de servicios.
- Nuestros **servicios son 100% online**, habilitamos la firma de contratos y la apertura de cuentas de forma digital y **en cuestión de horas**.
- Aceptamos cualquier operación de compraventa que tenga como fin último la escrituración Notarial.
- Cualquier monto de custodia es aceptable.
- El dinero es custodiado en una casa de bolsa que es una entidad financiera regulada por Banco de México y la CNBV. Lo que significa que **nosotros no custodiamos ni controlamos el dinero** de la compraventa en ningún momento.
- Las cuentas creadas se encuentran bajo nombre de cada participante y durante el proceso de ESCROW no hay custodia tercerizada
  
- **NO COBRAMOS COMISIÓN** si la operación no es exitosa. **Garantía 100% del servicio**

# ¿Cómo funciona el modelo Escrow?

## Paso 1

### Contratos y Firmas Digitales



Lo primero que debemos realizar es la creación y **firmado digital** de los contratos. En el caso de Comprador y Vendedor el contrato de compraventa es nuestro punto de partida ya que en este documento se describe el bien inmueble que es el objeto del contrato y las condiciones de su venta, los firmantes y la cláusula de penalización por incumplimiento de contrato que nos permite ejecutar la dispersión del dinero en caso de que el comprador se desista de continuar con la compra.

También debe quedar claro el monto (total o parcial) que el comprador entregará por medio del **ESCROW**, ya que sobre esa cláusula fundamenta la protección del dinero enviado.

Para el caso del contrato de promoción inmobiliaria que firman Asesor Inmobiliario y Vendedor es importante que estipule el porcentaje y monto de la comisión que se entregará por los servicios de intermediación.

Para la firma de estos contratos se utiliza una herramienta tecnológica en la que los participantes podrán estampar su **Firma Electrónica Avanzada** (la del SAT) vigente y actualizada. De esta forma los consentimientos de la compraventa y de la intermediación inmobiliaria se realizan a distancia sin requerir la presencia de los involucrados.

# Paso 2

## Creación de Cuentas bancarias



Con la información recolectada **se habilitan cuentas bancarias** para cada uno de los participantes que están involucrados en la compraventa inmobiliaria.

Las cuentas están creadas bajo el nombre de cada participante, para persona moral o física, según sea el caso, y se habilitan cuentas en el mismo número de compradores o vendedores que existan en la operación.

Es importante hacer notar que para habilitar estas cuentas será necesario firmar un contrato de alta con la entidad financiera de forma directa y el firmado también involucra el uso y estampado de la **Firma Electrónica Avanzada**.

Con esta acción es necesario remarcar que **NOSOTROS NO CUSTODIAMOS EL DINERO** y que esta operación de alta de cuentas y resguardo se realiza a través de una entidad financiera regulada por la CNBV y las autoridades mexicanas pertinentes.

De esta forma los involucrados podrán estar seguros de que su dinero está protegido por los máximos estándares de seguridad y bajo estrictas normas legales que regulan las operaciones monetarias en México.

# Paso 3

## Fondeo de cuenta comprador



Al tener firmados los contratos y habilitadas las cuentas para todos los participantes, el comprador puede iniciar el **proceso de fondeo**.

El comprador tiene total libertad para fondear su cuenta y podrá realizar depósitos parciales hasta lograr el monto objetivo.

Por seguridad, la cuenta del comprador se encuentra bloqueada para su retiro ya que ha entregado su consentimiento para esta operación con la finalidad de ofrecer certidumbre al vendedor.

Si el comprador concluye el proceso de fondeo y alcanza el monto acordado, **todos los participantes serán notificados** para que puedan iniciar el proceso legal ante Notario.

En caso de que el comprador se desista de continuar la compra y tenga dinero en la cuenta, la cláusula de **penalización** será aplicable y se retirará el monto acordado en el contrato.

Si por el contrario el vendedor es quien decide no continuar el proceso, la cuenta del comprador es liberada para el retiro y el comprador tendrá la facultad de disponer del dinero existente.

# Paso 4

## Firma de Escrituras y Notificación



Con la cuenta del comprador fondeada al 100% y con la ventaja de que la cuenta no admite retiros, ambas partes pueden acudir ante Notario a realizar la firma de escritura.

Al terminar el protocolo de escrituración el Notario puede entregar una **copia electrónica del acto** y estampar su **Firma Electrónica Avanzada** para dar certidumbre de su participación.

El documento de escrituración es enviado a la plataforma de **ESCROW**, donde se valida digitalmente que el contrato original y la escritura coincidan con sus cláusulas y con los firmantes.

Es importante entender que si los firmantes, el inmueble o los montos cambian en la escrituración, el proceso de pago no será aceptado. **Es necesario que el contrato original coincida con la escritura** ya que el proceso automatizado no permitirá el siguiente paso que es la dispersión del dinero.

Si en el proceso de compraventa surgen cambios, es viable generar un nuevo contrato antes de la escritura, pero ambas partes, compradora y vendedora, deben estar de acuerdo y generar un nuevo contrato digital.



# Paso 5

## Dispersión monetaria



Cuando la información legal ha sido comprobada por la plataforma de **Escrow**, la dispersión del dinero se realiza de forma automática con el flujo siguiente:

- El dinero del comprador es enviado de su cuenta a la cuenta del vendedor
- Y de forma **automática e instantánea** el porcentaje de la comisión es enviada de la cuenta del vendedor hacia la cuenta del asesor inmobiliario.

En el caso en que existán otros asesores inmobiliarios con los cuales se **comparten comisiones**:

El dinero será enviado de la cuenta del asesor que comparte comisión al asesor que la recibe. (Casos donde existe un asesor del comprador y un asesor del vendedor)

De esta forma todas las partes que intermedian operaciones inmobiliarias pueden crear un **red de confianza digital y segura** siempre que existan contratos firmados digitalmente con antelación



## Comisión compartida



# ¿Cuánto cuesta usar el Escrow?

El servicio de **Escrow Digital** colecta una comisión que representa un porcentaje sobre el monto de custodia.

**Hasta \$10 MDP**

**0.6%**

**De \$10 MDP a \$50 MDP**

**0.4%**

**Más de \$50 MDP**

**0.2%**

comisiones No incluyen I.V.A

Ejemplo:

Un comprador desea adquirir un inmueble que tiene un **precio de 12 millones de pesos**, sin embargo, el pago que realiza con sus recursos sólo cubre **el enganche** que representa un monto de **5 millones de pesos**. El banco es el encargado de pagar el resto al vendedor a través de una hipoteca.

El comprador no desea correr ningún riesgo con el pago de su enganche y acuerda con el vendedor usar el servicio de **Escrow**.

Ambos firman un contrato digital con su Firma Electrónica Avanzada y en el contrato se estipula que el pago del enganche corresponde a 5 millones de pesos.

El comprador sólo debe pagar una comisión de 0.6% sobre los 5 millones de pesos que desea proteger, lo cual representa un único pago de **\$30,000 pesos M.N.** más I.V.A

De esta forma se puede calcular el monto de comisiones para cualquier tipo de operación.

**NOTA: El servicio de protección sólo es válido para compraventa escriturable de forma inmediata**

# Preguntas Frecuentes

## ¿El servicio de Escrow Digital los provee una empresa legalmente constituida?

-Sí, **FIDO S.A. de C.V.** es una empresa legalmente constituida en México desde 2018

## ¿Que entidad financiera es la que custodia el dinero? ¿Está regulada?

-**Kuspit Casa de Bolsa, S.A. de C.V.** es la entidad financiera autorizada y regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que es aliada para el proceso de los servicios ofertados.

## ¿Que pasa si no tengo mi Firma Electrónica Avanzada?

-El proceso puede llevarse a cabo de forma manual pero el tiempo de firmado de contratos y creación de cuentas puede llevar varios días.

## ¿Se puede operar en todas las poblaciones de México?

-Sí, el servicio de **Escrow Digital** permite realizar el firmado de contratos y la creación de cuentas bancarias de forma no presencial. Lo único que requieres es tener tu Firma Electrónica Avanzada actualizada y vigente.

## ¿Quien paga la comisión que se cobra por el servicio de Escrow?

-Por lo general el comprador es quien paga el servicio con el fin de por proteger su inversión. En otros casos es el vendedor quien busca diferenciar su oferta y atraer compradores con un modelo transparente y seguro para sus clientes.