

Compramos tu casa- Casa Toluca

Ciudad de México

Solicitante del financiamiento:

Compramos tu casa.mx (“Compramos tu Casa”, “el solicitante”).



Resumen ejecutivo

"Compramos Tu Casa" ofrece una vía revolucionaria en el mercado inmobiliario mexicano, facilitando la venta rápida de propiedades mediante un proceso completamente digitalizado y centrado en el cliente. Al colaborar con Monific, esta innovadora plataforma expande su modelo de negocio al crowdfunding, permitiendo a los inversionistas de Monific beneficiarse de

rendimientos atractivos y plazos cortos. Esta alianza estratégica democratiza la inversión en bienes raíces, ofreciendo regalías fijas y una estructura de inversión segura y transparente, alineada con la misión de Monific de impulsar oportunidades de inversión inclusivas y accesibles.

Detalles del proyecto

"Compramos Tu Casa" presenta su primer proyecto de financiamiento a través de Monific, enfocado en la compra y posterior venta de un inmueble. Este proyecto representa una oportunidad atractiva, para aquellos inversionistas que buscan períodos de inversión cortos.

Se busca un financiamiento de \$275,000.00 pesos, ofreciendo a los inversionistas una parte proporcional del capital y las utilidades derivadas de la futura venta de la propiedad a través de un **esquema de regalía fija**. La casa seleccionada para este financiamiento es una muestra representativa del tipo de activos que "Compramos Tu Casa" ha identificado como óptimos para **compras y ventas rápidas**, en el segmento de viviendas de interés social, un sector vital y dinámico en la industria inmobiliaria.

Solicitante del financiamiento



"Compramos Tu Casa" se distingue en el mercado inmobiliario por su modelo de negocio enfocado en la adquisición y venta eficiente de propiedades. Con un proceso completamente digitalizado, ofrecen una solución rápida y directa para aquellos que desean vender sus propiedades sin demoras. Su método simplificado elimina la necesidad de agentes inmobiliarios, reduciendo costos y tiempos. Con un récord impresionante de ventas en corto plazo, demuestran su capacidad para generar valor y retornos rápidos, posicionándose como una opción fiable para inversionistas en busca de liquidez y rendimientos atractivos en el sector inmobiliario.

Oportunidad para inversionistas Monific

"Compramos Tu Casa" está buscando recaudar un capital de inversión de **\$275,000.00 MXN** para adquirir la propiedad seleccionada.

Al ser socio del proyecto tendrás derecho a recibir la parte proporcional de las utilidades de la propiedad:

- Los inversionistas recibirán un rendimiento fijo del 5.00% final al terminar el período establecido, que se traduce en una rentabilidad anual de entre 21.55% al 12.42%, dependiendo de la duración de la inversión.

Term Sheet del proyecto (términos generales)

Financiamiento total	\$275,000.00 (Doscientos setenta y cinco mil pesos).
Monto mínimo de inversión	\$1,000.00 (Mil pesos).
Tipo de financiamiento	Regalía: Instrumento que permite adquirir derechos sobre los ingresos de un negocio.
Instrumento	Contrato de financiamiento colectivo de regalías con garantía real.
Esquema de regalías	Regalía fija.
Periodo estimado ¹	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 3 meses. • Máximo: 5 meses.
Rendimiento final (regalía fija) ₂	Regalía fija del 5.00% sobre el capital invertido.
Rendimiento anual proyectado ³	<p>El rendimiento anual varía según el tiempo que la propiedad tarde en venderse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimista: 21.55% anual (Venta del inmueble en un período de 3 meses). • Estimado: 15.96% anual (Venta del inmueble en un período de 4 meses). • Pesimista: 12.42% anual (Venta del inmueble en un período de 5 meses).
Periodicidad de pagos ⁴	Los rendimientos se pagan al final del plazo de inversión, ya sea a los 3 meses mínimos o hasta los 5 meses máximos , dependiendo de la venta de la propiedad.
Plan de salida ⁵	Liquidación del capital y rendimientos al final del periodo de inversión o venta de la propiedad, lo que ocurra primero.
Periodo de financiamiento ⁶	10 días a partir de la fecha de publicación en Monific.com
Comisión Monific	<ul style="list-style-type: none"> • Capital invertido: 0.00% Ninguna. • Rendimientos: \$1.00 (un peso) + IVA por cada \$10.00 pesos que el inversionista reciba.

¹ **Período estimado:** El compromiso de "Compramos Tu Casa" con los inversionistas de Monific establece un período mínimo de inversión de 3 meses, asegurando que los fondos estén invertidos por un lapso

que contribuya al éxito del proyecto. Además, se ha establecido un período máximo de inversión de 5 meses, lo que significa que, en caso de que la propiedad no se haya vendido en este tiempo, el solicitante se compromete a liquidar el financiamiento y regresar el capital y regalía fija establecida a los inversionistas, buscando así una ventana de tiempo definida para la inversión y retorno potencial.

² **Rendimiento final (regalía fija):** El rendimiento de la inversión a través de "Compramos Tu Casa" se estructura con una regalía fija del 5.00% sobre el capital invertido.

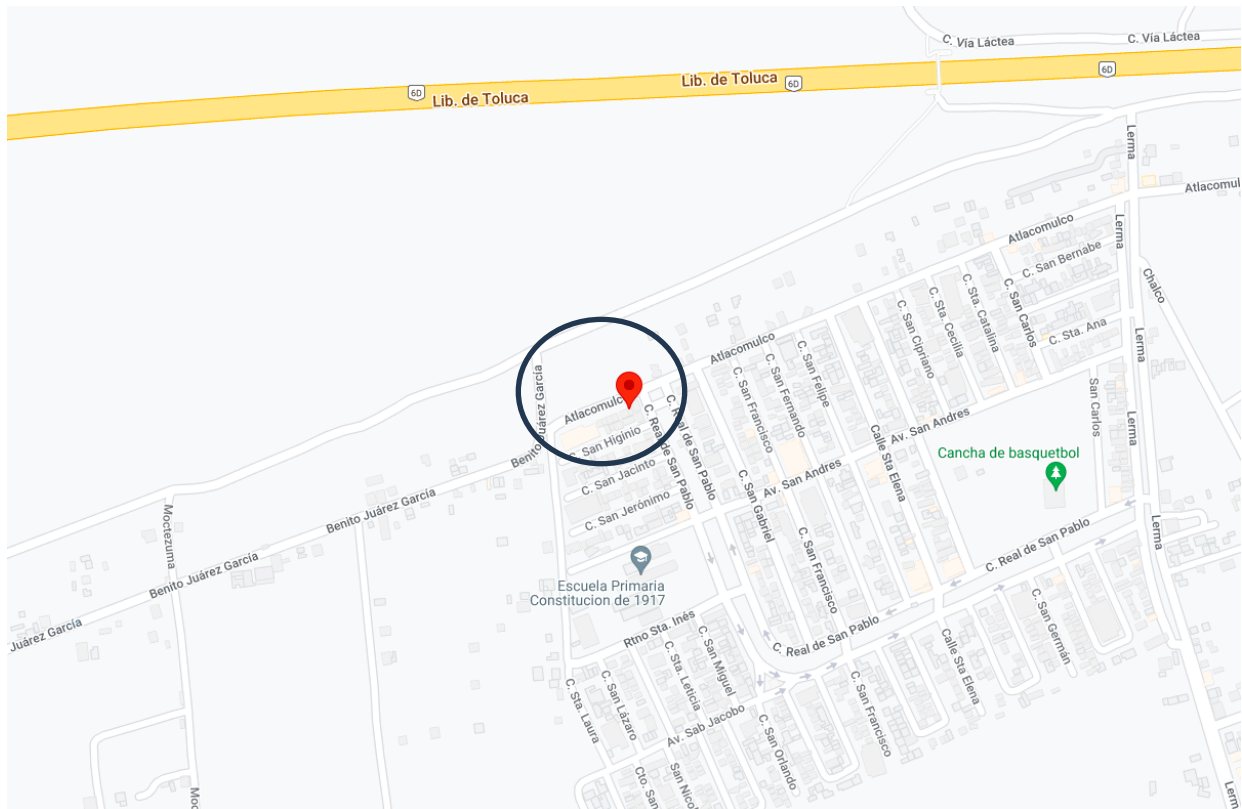
³ **Rendimiento anual proyectado:** El rendimiento anual esperado fluctúa en función del tiempo que la propiedad tarde en venderse, ofreciendo un escenario optimista de un 21.55% anual si la venta ocurre en 3 meses, un escenario estimado con un 15.76% anual si la venta se realiza en 4 meses, y un escenario pesimista con un 12.42% anual si la venta se completa o no en 5 meses, si la venta no se completa en 5 meses el solicitante se compromete a liquidar el capital invertido más la regalía fija terminando ese periodo.

⁴ **Periodicidad de pagos:** El rendimiento en la inversión con "Compramos Tu Casa" a través de Monific se abonará al finalizar el periodo de inversión. Esto se realizará en el momento en que se cumplan los 3 meses mínimos o hasta el límite máximo de 5 meses, en función de cuándo se concrete la venta de la propiedad o el plazo máximo establecido.

⁵ **Plan de salida:** El capital y los rendimientos se liquidarán al final del periodo de inversión o en la venta de la propiedad, lo que suceda primero.

⁶ **Período de financiamiento:** El período de financiamiento para los proyectos de "Compramos Tu Casa" a través de Monific será de 10 días a partir de la fecha de publicación de la solicitud en la plataforma. Es importante que los inversionistas estén al tanto de que si no se alcanza el 100% del objetivo de financiamiento dentro de este plazo, Monific procederá a la devolución del capital a los inversionistas que participaron. En tal caso, no se llevará a cabo la participación en el financiamiento de la propiedad en cuestión.

Ubicación de la Casa Toluca:



Mapa de ubicación del proyecto

[\(Google Maps\)](#)

Beneficios disponibles para inversionistas del proyecto

1. Preventa exclusiva para participantes del Reto 12/12

Los inversionistas que se encuentran como participantes activos dentro del Reto 12/12 de enero del 2024 recibirán acceso anticipado al financiamiento de Casa Toluca. Esta preventa exclusiva les permitirá asegurar su participación antes de que la oportunidad se abra al público general en la plataforma.

Para aprovechar este beneficio prioritario, es necesario:

[Regístrate en el Reto 12/12](#)

Ver los términos y condiciones en el Anexo 1 del documento.

Consulta los términos y condiciones del Reto 12/12 dentro del enlace de registro.

Financiamiento del proyecto

"Compramos Tu Casa" a través de Monific, te invita a ser parte de la adquisición de las participaciones en el financiamiento de la Casa Toluca, por un monto de \$275,000.00 MXN. Los fondos serán financiados en una única etapa de financiamiento.

Financiamiento del proyecto	Financiamiento total	Precio por participación
	\$275,000.00	\$1,000.00
Período del proyecto	Período mínimo	Período máximo
	3 meses	5 meses

Rendimientos

Los inversionistas recibirán un rendimiento fijo del 5.00% al finalizar el plazo del proyecto. Este rendimiento se pagará al término, ya sea con la venta de la propiedad o al concluir el plazo máximo de inversión de 5 meses. Los plazos establecidos están protegidos por un '**blindaje sobre estimados**'.

Este 'blindaje' busca que el periodo de inversión tenga una duración mínima de 3 meses y una máxima de 5 meses. Es decir, si la propiedad no se vende en el quinto mes, el solicitante del proyecto se compromete a devolver el capital invertido más el rendimiento fijo acordado. **Este mecanismo brinda una capa adicional de seguridad y confianza a la inversión.**

La rentabilidad anual proyectada varía entre el 21.55% y el 12.42%, dependiendo del tiempo que tome vender la propiedad. El periodo de inversión puede ser de entre 3 y 5 meses. Este modelo está diseñado para ofrecer a los inversionistas una participación en las ganancias generadas por la venta de la propiedad, aprovechando la eficiencia del proceso de 'Compramos Tu Casa' para convertir las propiedades en ingresos de manera rápida.

	Optimista	Estimado	Pesimista
Regalía fija	5.00%		
Regalía anual	21.55%	15.96%	12.42%
Tiempo estimado	3 meses	4 meses	5 meses
Periodicidad de pago	Final, a partir de la venta del inmueble o del cumplimiento de 5 meses.		

Escenarios del proyecto (rendimientos proyectados)

Presentamos a continuación una proyección detallada de los ingresos anuales esperados, basada en el tiempo que tome realizar la venta y considerando la regalía fija previamente establecida. Esta proyección abarca un horizonte de inversión que varía entre 3 y 5 meses. Para una mejor comprensión de las posibles variaciones en los resultados, los datos se analizan bajo tres escenarios distintos: **pesimista, estimado y optimista**.

Escenario	Duración (Meses)	Rendimiento anual	Rendimiento total
Optimista	3	21.55%	5.00%
Estimado	3.5	18.21%	5.00%
	4	15.76%	5.00%
	4.5	13.90%	5.00%
Pesimista	5	12.42%	5.00%

La tabla ofrece un análisis detallado del rendimiento anual, el cual se calcula en función de la duración del proyecto. Importante destacar que todos los pagos se efectuarán al concluir el plazo de inversión. En cada uno de los tres escenarios contemplados, se ha incorporado la tasa de regalía fija, calculada anualmente, para proporcionar una visión completa del retorno esperado.

Periodicidad de pagos

Evento	Descripción del pago
Venta de la propiedad	Capital invertido + 5.00% de rendimiento.
Fin de período máximo (5 meses)	Capital invertido + 5.00% de rendimiento.

La tabla presentada muestra los eventos específicos que activan los pagos a los inversionistas y detalla claramente lo que se espera recibir en cada situación. Cabe destacar que, en el caso del evento 'Venta de la propiedad', es requisito que transcurran al menos 3 meses para que se realice el pago. Si la venta ocurre antes de este periodo mínimo de 3 meses, la liquidación se efectuará una vez alcanzado este plazo establecido.

Recuperación del capital

Para los inversionistas de proyectos "Compramos Tu Casa" en Monific, el plan de salida se centra en dos vías principales: **la venta de la propiedad y el mercado secundario Monific.**

1. Venta del inmueble:

Tras la venta de la casa financiada o al culminar el periodo máximo establecido, el inversionista recibirá su capital más la regalía fija acordada.

2. Mercado secundario:

Si el inversionista necesita liquidez antes de la venta, puede optar por vender su participación en el mercado secundario de Monific, sujeto a la demanda existente.

Estructura legal y fiscal

Monific opera como una plataforma de financiamiento colectivo regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de México, en conformidad con la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, conocida como Ley Fintech. Bajo esta regulación, Monific se compromete a actuar como intermediario entre los inversionistas y los solicitantes de fondos, como "Compramos Tu Casa".

El crowdfunding inmobiliario se realiza a través de contratos de participación colectiva, donde los inversionistas aportan capital para financiar proyectos inmobiliarios y, a cambio, reciben derechos sobre los ingresos generados por dichas propiedades o sobre la plusvalía al momento de la venta.

Régimen fiscal

Hoy en día, no existe una ley de retención de impuestos específica para las plataformas de financiamiento colectivo. Por lo tanto, los inversionistas no estarán obligados a adoptar un régimen fiscal adicional al que ya tengan establecido como personas físicas.

Este vacío legal brinda a los inversionistas la flexibilidad necesaria para gestionar sus retenciones de impuestos de acuerdo con su estrategia fiscal personal.

Ahora que deseas ser socio del proyecto

Conoce el proceso de inversión en Monific

1. Fondea tu cuenta:

Abona dinero a tu cuenta Monific por medio de una transferencia bancaria. En tu perfil de inversionista puedes ver tu cuenta para hacer los movimientos y las instrucciones de depósito, únicamente da clic al botón “Depositar” [Tutorial para hacer transferencias a una cuenta clabe STP](#)

2. Selecciona el proyecto

Minutos después de fondear tu cuenta, deberás de ver reflejado el movimiento en tu perfil de inversionista. Elige tu proyecto y confirma la cantidad de participaciones que quieres adquirir.

3. Genera rendimientos

Recibe los rendimientos según el esquema de regalías, dentro de tu cuenta de Monific.

4. Liquidación y re-inversión

Al final del plazo o venta de la propiedad (De 3 a 5 meses), recibe tu capital invertido y la regalía fija.

Decide si reinviertes o retiras tu capital más los rendimientos.

Más información

Si quieres conocer más sobre cómo funcionan las inversiones en Monific, tenemos esta información que te puede interesar:

- [Proceso de inversión](#)
- [Guía para usar tu cuenta de inversionista](#)
- [Guía de inversión inteligente](#)

Anexo 1. Términos y condiciones de las promociones y beneficios a socios

Beneficio: Preventa Exclusiva para Participantes del Reto 12/12

Los inversionistas inscritos en el Reto 12/12 de Monific en enero de 2024 tendrán el privilegio de acceder de manera anticipada al financiamiento del proyecto Casa Toluca. Esta oportunidad exclusiva les permitirá asegurar su participación antes de su disponibilidad al público general en la plataforma. Para gozar de este beneficio, es necesario inscribirse en el Reto 12/12 y mantenerse informado sobre las actualizaciones y dinámicas exclusivas. Los detalles y condiciones adicionales se encuentran en el Anexo 1 del documento de financiamiento.



Términos y Condiciones de la promoción:

Elegibilidad: Para ser elegible para la promoción de preventa, los participantes deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser un inversionista activo en Monific y estar registrado en el Reto 12/12 de Monific de 2024.
- Asegurar el lugar de preventa y fondos correspondientes a la inversión deseada en tu cuenta de Monific antes del 7 de febrero de 2024. Cada participación equivale a \$1,000 MXN.

Proceso para Asegurar tu Lugar en la Preventa:

1. Inscripción: Debes de ser un participante del Reto 12/12.

2. Fondo de cuenta: Transfiere los fondos necesarios para tus participaciones a tu cuenta Monific.

3. Verificación de participación: Envía un correo a contacto@monific.com con tus datos y la cantidad de participaciones deseada:

- Asunto del correo: Acceso a preventa exclusiva.
- Cuerpo del correo: Incluye tu nombre completo, el correo electrónico asociado a tu cuenta en Monific y la cantidad de participaciones que desees reservar, asegurándote de que los fondos correspondan al saldo en tu cuenta.

Tras verificar la disponibilidad y tu saldo, confirmaremos tu participación. Los fondos deben permanecer en tu cuenta hasta el reflejo de la asignación en tu historial de movimientos antes del 8 de febrero de 2024.

La fecha límite para participar es el 7 de febrero de 2024, sujeta a disponibilidad en el proyecto. Si no obtienes un lugar, podrás utilizar tus fondos en otros proyectos activos que coincidan con tus objetivos de inversión.

Límite de participantes y duración: La preventa es limitada a una duración de 7 días, comenzando el 1 de febrero de 2024, o hasta alcanzar el límite de financiamiento propuesto de \$275,000 MXN, prevaleciendo lo que ocurra primero.

Restricciones: Los registros posteriores al límite de participantes no garantizan la asignación de la inversión, salvo que un participante previo no cumpla con su compromiso de preventa para la fecha límite establecida.

Cancelación y modificación: Monific se reserva el derecho de cancelar o modificar la promoción sin previo aviso, respetando las asignaciones previamente comprometidas a inversionistas elegibles.

Cumplimiento de normativas: Se debe cumplir con todas las regulaciones y normativas aplicables. Monific no asume responsabilidad por incumplimientos legales de los participantes.

Publicación de participantes: Al participar, se otorga consentimiento para la publicación del nombre del inversionista.



Aceptación de términos: La participación en la promoción constituye la aceptación de estos Términos y Condiciones.

Los inversionistas deben leer y comprender completamente estos términos antes de comprometerse con la promoción, asegurándose de cumplir con todas las condiciones para una participación exitosa.

Monific, S.A. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "Monific"), es una entidad financiera regulada y supervisada por las autoridades financieras de México, y está autorizada para operar de acuerdo con el artículo 15 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera. Esto se hace constar en el oficio de autorización número P160/2021, con fecha del 17 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2023. Ni el Gobierno Federal ni las entidades de la administración pública paraestatal se hacen responsables de los recursos de los clientes utilizados en las operaciones con Monific o frente a terceros, ni asumen responsabilidad por las obligaciones contraídas por Monific o algún cliente frente a otros en virtud de las operaciones celebradas. Para obtener más información, consulta los Términos y Condiciones y el Aviso de Privacidad de Monific en www.monific.com.

Anexo 2. Avisos legales y definiciones

Avisos legales:

- [Términos y condiciones del uso de la plataforma](#)
- [Aviso de privacidad](#)
- [Glosario de términos](#)

