

Guía completa

para tramitar

la financiación de su vivienda



Guía completa para tramitar la financiación de su vivienda

Una vez tenga claros los [pasos para comprar vivienda](#), es hora de obtener la financiación para cumplir su sueño en solo 7 pasos que le explicamos a continuación:

Paso 1. Solicitud del crédito

Paso 2. Evaluación y aprobación

Paso 3. Estudio de títulos

Paso 4. Avalúos

Paso 5. Escrituración

Paso 6. Registro

Paso 7. Desembolso

PASO 1

Solicitud del crédito

En qué consiste:

1. Acérquese a una entidad financiera y coménteles al asesor comercial sobre su proyecto. Este le explicará las opciones disponibles y la lista de peritos que pueden realizar el avalúo al inmueble.

¿Todavía no está seguro sobre a cuál entidad financiera recurrir? [¡Compárelas aquí!](#)

2. Diligencie claramente la solicitud, evitando enmendaduras; verifique nombres, direcciones y números telefónicos que escribirá.

3. Comuníquese con el perito para solicitar el avalúo del inmueble. Para efectuar este estudio, el perito va a realizar una visita al inmueble, de manera que es necesario coordinar el día y hora con el vendedor.

4. Una vez tenga toda la documentación, entréguela al banco para que se inicie el proceso de evaluación de la solicitud del crédito o leasing habitacional.

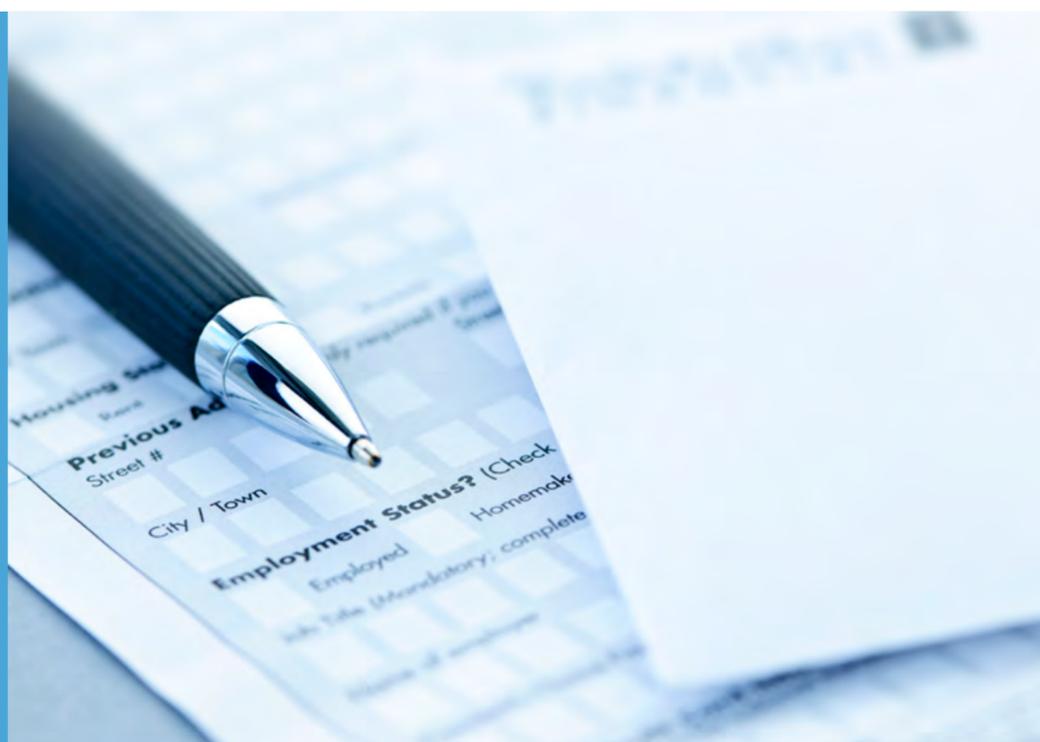
Si el inmueble es nuevo y el proyecto de construcción está financiado por un banco, la información es ofrecida en la sala de ventas. Puede solicitar el crédito o leasing con el banco de su preferencia, las ventajas de hacerlo con el que sugiera la constructora es que esta le ayudará a agilizar los trámites.

Qué documentos requiere para su crédito.

Cada entidad tiene políticas al respecto, [Haga clic aquí](#) para conocer algunos documentos usualmente requeridos a lo largo del proceso.

Gastos que debe prever

En esta etapa, debe prever los certificados de tradición y libertad del inmueble, pagar el avalúo, autenticar la promesa de compraventa (si lo desea) y cancelar el estudio de crédito (en algunas entidades no tiene costo)



PASO 2

Evaluación y aprobación

En qué consiste:

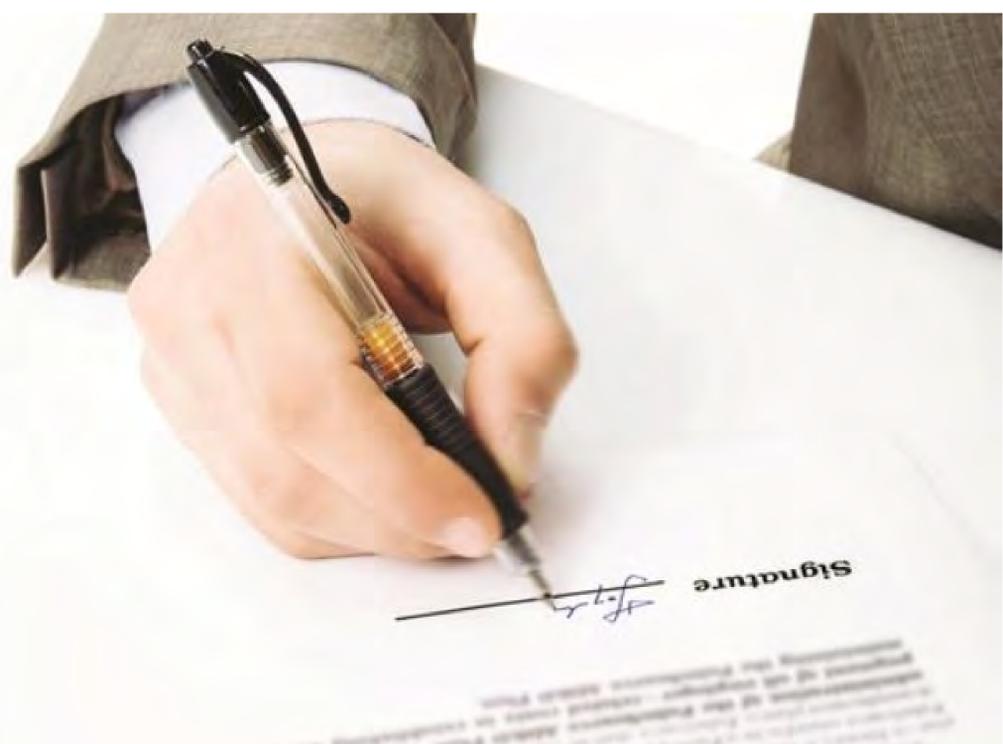
El banco procede a evaluar la información para decidir si aprueba el crédito; como parte del proceso se realizarán las siguientes actividades:

- **Verificación de los datos** suministrados en la solicitud de crédito, a través de llamadas telefónicas o visitas. Converse con las personas que escogió como referencias para que estén dispuestas y atentas para atender las llamadas.
- **Consulta a Centrales de Riesgo:** Para obtener información sobre los hábitos de pago, los bancos consultan las bases de datos de Transunion (Antes Cifin) y/o Data-crédito. Tener un reporte negativo no siempre es sinónimo de negación del crédito, si aún no ha consultado su reporte en Saber más le ayudamos, [haga clic aquí](#).
- **Análisis financiero:** Para determinar su capacidad de pago de acuerdo con los ingresos, las deudas y los gastos relacionados en la solicitud, adicionalmente, se revisan otros factores como, por ejemplo: Antigüedad y continuidad laboral, Ingresos y su justificación, además de su [nivel de endeudamiento](#).

Como resultado del análisis financiero, es posible que algunas condiciones como el plazo y el sistema de amortización sean diferentes a las que solicitó, esto sucede cuando a criterio del banco, su presupuesto no se ajusta a las condiciones solicitadas.

Si el crédito es aprobado, recibirá una comunicación oficial por parte del banco informando:

- Nombre de los solicitantes y personas que tomarán los seguros
- Valor del crédito aprobado
- Sistema de amortización aprobado
- Vigencia de la aprobación
- Fecha de la firma del pagaré



PASO 3

Estudio de títulos

En qué consiste:

El banco le indicará el abogado responsable de revisará la situación jurídica del inmueble que desea adquirir.

Si compra vivienda nueva, la mayoría de las veces el área de tramitación o legalización de la constructora se encarga de hacer estos trámites ante el abogado respectivo y sólo debe estar pendiente de la respuesta.

Si el estudio de títulos no tiene observaciones, el abogado procede a elaborar un informe y la minuta de hipoteca, es decir, el borrador de la escritura de hipoteca. Es posible que existan observaciones que deben resolverse por parte del vendedor antes de la fecha de desembolso, como por ejemplo hipotecas, embargos o patrimonios de familia en proceso de cancelación.

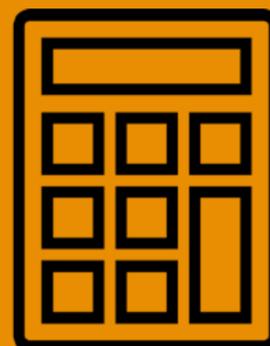
Una vez el abogado ha realizado el estudio de títulos completo, se debe comunicar con usted e informarle la fecha, el turno, la notaría y la hora de la firma de la escritura.

Qué documentos requiere

- Copia de la carta de aprobación
- Certificado de libertad
- Promesa de compraventa
- Copia de las escrituras
- Copia del avalúo comercial
- Autoavalúo o impuesto predial
- Fotocopia de las cédulas de compradores y vendedores
- Paz y salvo de contribución por valorización en caso de ser inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, se debe presentar copia del reglamento con adiciones o modificaciones si las hubiere.

Gastos que debe prever

Utilice nuestra calculadora para conocer un valor aproximado, [clic aquí.](#)



PASO 4

Avalúos

En qué consiste:

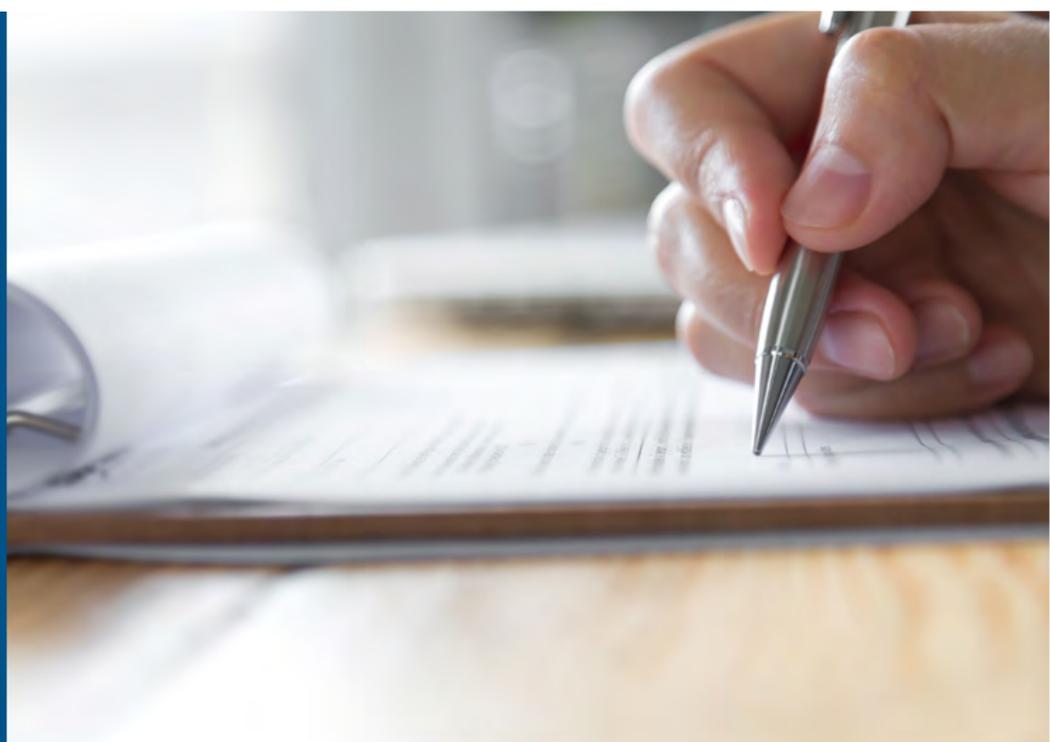
Se analiza toda la información del predio como: ubicación, áreas del terreno, construcción, aspectos jurídicos y normativos, entre otros datos. Antes de la visita, el perito analiza las normas legales que aplican sobre el predio. Al visitarlo verifica las condiciones físicas del lote, construcción y entorno; si es residencial, comercial o industrial, y, por último, dentro de la visita, registra fotográficamente la fachada y otros detalles. Después de esta, realiza un análisis para determinar el **valor comercial** (distinto al valor catastral) de la propiedad utilizando los métodos aceptados internacionalmente, teniendo en cuenta transacciones, ofertas y precios de algunos predios del mismo sector.

Gastos que debe prever:

Las personas o empresas que prestan este servicio determinan sus honorarios de acuerdo con el valor del inmueble y ubicación del predio.

¡Importante!

El avalúo comercial tiene una vigencia de 12 meses, ya que el valor de las propiedades varía con el tiempo.



PASO 5

Escrituración

En qué consiste:

Las minutas (borradores) de hipotecas resultantes del estudio de títulos y la promesa de compraventa, son utilizadas por el notario para convertirlas en una escritura pública que será firmada por compradores y vendedores. En la escritura se formalizará la venta del inmueble. Cuando las escrituras estén listas debe acercarse a la notaría y revisarlas, para posteriormente firmarlas.



Qué documentos requiere

Para la firma de la escritura debe acercarse a la notaría con los siguientes documentos:

- Originales y copias de las cédulas de ciudadanía del vendedor y comprador.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Certificado de valorización por beneficio general que expide el IDU (Instituto de Desarrollo Urbano) para el caso de Bogotá, o la entidad que corresponda para las demás ciudades.
- Certificado de nomenclatura expedida por la oficina de catastro.
- Si el inmueble hace parte de una propiedad horizontal, el reglamento correspondiente y paz y salvo de la administración del conjunto residencial (si la vivienda es usada).
- Si el inmueble es nuevo, los documentos citados anteriormente son suministrados por el constructor, si es usada por el vendedor.

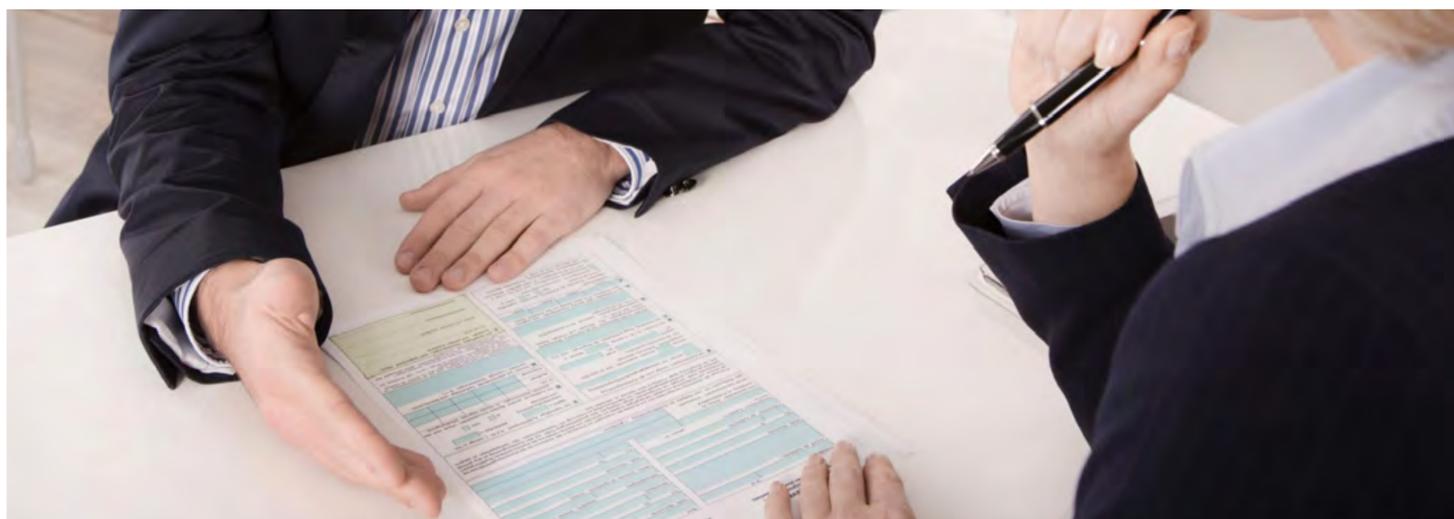
PASO 6

Registro

En qué consiste:

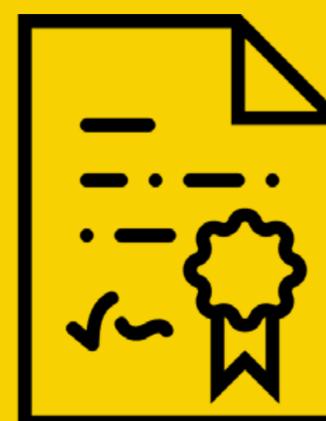
Las copias de la escritura se ingresan a la Oficina de Instrumentos Públicos, donde se registran todas las transacciones de bienes inmuebles, allí se cancelan los impuestos y derechos de registro. Los documentos pasan a estudio por parte de los abogados calificados de la Oficina de Registro para efectuar la anotación de la compra y la hipoteca en el certificado de tradición y libertad del inmueble.

El trámite de registro tarda en promedio entre 5 y 15 días hábiles dependiendo de la ciudad de ubicación de la oficina de registro.



Qué documentos requiere

- Primera y segunda copia de la escritura.



PASO 7

Desembolso

En qué consiste:

Las copias de las escrituras y el certificado de tradición y libertad expedidos por la Oficina de Instrumentos Públicos se llevan al banco o al abogado que elaboró el estudio de títulos junto con el acta de recibo del inmueble.

Los documentos son revisados por el abogado, quien emite el concepto favorable una vez haya verificado la ausencia de inconsistencias. En caso de encontrarse inconsistencias, se debe hacer la corrección respectiva y se ingresará a la Oficina de Registro nuevamente, que tomará los tiempos establecidos como si se tratara de la primera vez.

Para efectuar el desembolso todos los solicitantes deben firmar el pagaré en blanco con una carta de instrucciones que define como diligenciarlo. También deben firmar las declaraciones de asegurabilidad por los riesgos de vida, incendio y terremoto o entregar las pólizas correspondientes si utiliza una compañía diferente a la sugerida por el banco.

En un tiempo aproximado de dos días hábiles, el banco procede a realizar el desembolso para pagar al vendedor ya sea mediante la expedición de un cheque, subrogando la deuda o abonando el dinero en una cuenta de ahorros o corriente del vendedor.

El banco se quedará con la primera copia de la escritura, como garantía del crédito desembolsado.

Qué documentos requiere

- Copias de las escrituras y el certificado de tradición y libertad expedidos por la Oficina de Instrumentos Públicos.
 - Acta de recibo del inmueble.

Tenga en cuenta:

- **Cuando se compra una vivienda a un constructor, todos los trámites o la mayoría de ellos, son realizados por el vendedor a fin de dar agilidad y de facilitar el trámite para el comprador. Permanezca en frecuente contacto con la constructora para recibir instrucciones.**
- **Si la vivienda es nueva, luego del desembolso le recomendamos estar pendiente de que el constructor adelante los trámites de levantamiento de la hipoteca en mayor extensión (la correspondiente al crédito que solicitó la entidad para construir), así, cuando desee vender su inmueble no tendrá ningún inconveniente para hacerlo.**
- **Si compra una vivienda que se encuentra hipotecada a un banco, no omita hacer el trámite respectivo de subrogación, pues la omisión de este proceso le puede generar inconvenientes, por ejemplo:**
 - No habrá cubrimiento de seguros de vida, incendio y terremoto.
 - No podrá solicitar ninguna certificación con fines comerciales o tributarios, toda vez que quien figura ante el banco como deudor es la persona que le vendió.
 - No podrá solicitar cambios sobre el crédito como sistema de amortización, aumento o disminución de plazo o una posible reestructuración.

¿Está pensando en adquirir algún tipo de vivienda?

Le invitamos a realizar el curso virtual sobre créditos para que así tome la mejor decisión.

INSCRIBIRME AL CURSO AQUÍ

© SABER MÁS SER MÁS | Bogotá, Colombia · 2017

Tel: +57 1 326 6600

El contenido de este ebook es únicamente para propósitos educativos. En consecuencia, la aplicación o no de dicho contenido a su caso, depende exclusivamente de su situación particular; por lo tanto, para tomar decisiones y actuar u omitir actuar con base en el contenido del mismo, debe buscar consejos de expertos o profesionales. Este ebook de ninguna manera compromete la responsabilidad de ASOBANCARIA ni de ninguna de sus entidades afiliadas.

Todos los derechos reservados. Bajo las sanciones establecidas en el ordenamiento jurídico, queda rigurosamente prohibida, sin autorización escrita de los titulares del copyright, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, comprendidos la reprografía y el tratamiento informático; así como la distribución de ejemplares mediante alquiler o préstamo público.

Redacción, planeación y diseño:



incenta

www.incenta.co