

09 | GUÍA

Carta de instrucciones, hipoteca y desembolso

Cuando entra un banco, la escritura tiene pasos adicionales que conviene conocer antes de firmar la promesa

EN ESTE INFORME

- 01 Por qué el banco tiene su propio proceso
- 02 Qué es la carta de instrucciones y qué contiene
- 03 Por qué conviene entender este proceso antes de firmar la...
- 04 Cómo funciona una escritura con crédito hipotecario
- 05 Qué debe quedar claro en la promesa de compraventa

01 | RESUMEN EJECUTIVO

El punto que más genera confusión

Comprar o vender una propiedad con crédito hipotecario es perfectamente normal, pero el proceso no termina con la aprobación del crédito. El banco se convierte en un actor más dentro de la escrituración: revisa el inmueble, emite instrucciones precisas para la notaría y solo transfiere el dinero al vendedor cuando la hipoteca está debidamente inscrita. Entender ese orden de pasos evita malentendidos, retrasos y, sobre todo, que una promesa de compraventa quede mal redactada.

EL PUNTO QUE MÁS GENERA CONFUSIÓN

El vendedor normalmente NO recibe el dinero el día en que se firma la escritura. El banco desembolsa después de que la escritura queda registrada y la hipoteca inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos. Este tiempo debe quedar claramente pactado en la promesa de

02 | POR QUÉ EL BANCO TIENE SU PROPIO PROCESO

Por qué el banco tiene su propio proceso

Cuando la compra se financia con un crédito hipotecario, el banco no solo presta el dinero: también asume un riesgo. Para protegerse, exige que el inmueble sirva como garantía del crédito, lo que en términos jurídicos se denomina hipoteca.

Antes de emitir cualquier instrucción, el banco realiza tres verificaciones.

Primero, estudia el perfil crediticio del comprador. Segundo, ordena o valida un avalúo para confirmar que el valor del inmueble respalde el monto del préstamo. Tercero, analiza los documentos del inmueble —folio de matrícula, escrituras anteriores, paz y salvo de impuestos— para asegurarse de que la propiedad puede ser hipotecada sin inconvenientes. Solo cuando esas tres verificaciones dan resultado favorable, el banco procede a emitir la carta de instrucciones.

03 | QUÉ ES LA CARTA DE INSTRUCCIONES Y QUÉ CONTIENE

Qué es la carta de instrucciones y qué contiene

La carta de instrucciones es el documento formal con el que el banco le indica a la notaría cómo debe quedar redactada la escritura. No es un trámite menor: sin ella, la notaría no puede avanzar.

Típicamente, la carta de instrucciones especifica tres elementos. Primero, las condiciones de la compraventa que el banco valida: valor, partes e identificación precisa del inmueble. Segundo, la forma en que se constituye la hipoteca a favor del banco: grado, condiciones y restricciones sobre el inmueble. Tercero, las condiciones bajo las cuales el banco autorizará el desembolso, que por lo general están atadas al registro exitoso de la escritura y la hipoteca.

En muchos casos, la compraventa y la constitución de hipoteca se hacen en la misma escritura, en un solo acto notarial. Esto simplifica el proceso, pero también significa que la transferencia del dominio y la garantía del banco quedan vinculadas desde el mismo momento.

04 | POR QUÉ CONVIENE ENTENDER ESTE PROCESO ANTES DE FIRMAR LA PROMESA

Por qué conviene entender este proceso antes de firmar

Una promesa de compraventa que no contempla los tiempos del crédito hipotecario puede generar conflictos entre comprador y vendedor. Estos son los escenarios más frecuentes:

- El vendedor espera recibir el pago el día de la firma y no lo recibe, porque el banco desembolsa después del registro.
- La promesa fija una fecha de firma que el banco no puede cumplir porque aún no ha terminado el estudio del inmueble.
- El plazo para el registro queda por fuera de la promesa y el vendedor no sabe cuándo puede contar con los recursos.
- La notaría recibe instrucciones incompletas o contradictorias entre lo que solicita el comprador y lo que indica el banco.
- El comprador asume que puede elegir notaría libremente, cuando el banco puede tener restricciones al respecto.

05 | CÓMO FUNCIONA UNA ESCRITURA CON CRÉDITO HIPOTECARIO

Cómo funciona una escritura con crédito hipotecario

Desde la aprobación del crédito hasta que el vendedor recibe el dinero, el proceso sigue este orden. Cada paso depende del anterior.

01

APROBACIÓN DEL CRÉDITO

El banco estudia el perfil financiero del comprador y aprueba el monto del crédito. Esta aprobación es necesaria pero no suficiente: el banco también debe validar el inmueble.

02

AVALÚO Y ESTUDIO DEL INMUEBLE

El banco ordena o verifica un avalúo comercial y revisa los documentos del inmueble para confirmar que puede constituirse como garantía hipotecaria sin impedimentos legales.

03

CARTA DE INSTRUCCIONES

Con el estudio aprobado, el banco emite la carta de instrucciones dirigida a la notaría. Indica cómo debe redactarse la escritura, cómo se constituye la hipoteca y bajo qué condiciones se autoriza el desembolso.

04

FIRMA DE LA ESCRITURA EN NOTARÍA

Comprador, vendedor y, en algunos casos, un representante del banco firman la escritura. En ese mismo acto se realiza la compraventa y se constituye la hipoteca a favor del banco.

05

REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS

La escritura firmada se presenta a registro. La Oficina inscribe tanto la transferencia del dominio como la hipoteca. Este paso puede tomar varios días hábiles.

06

DESEMBOLSO AL VENDEDOR

Una vez confirmado el registro exitoso —con la hipoteca inscrita a favor del banco—, el banco transfiere los recursos al vendedor. Solo en ese momento el vendedor puede contar con el dinero.

06 | QUÉ DEBE QUEDAR CLARO EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Qué debe quedar claro en la promesa de compraventa

La promesa es el documento que rige todo el proceso. Si los tiempos no quedan bien pactados, cualquier demora puede interpretarse como incumplimiento. Asegúrese de que la promesa contemple:

- La fecha límite para la firma de la escritura, con margen suficiente para que el banco complete el estudio y emita la carta de instrucciones.
- El plazo estimado para el registro de la escritura y la inscripción de la hipoteca.
- La fecha a partir de la cual el vendedor puede esperar el desembolso.
- Qué sucede si el banco demora más de lo previsto o si niega el crédito después de haberlo aprobado.
- La notaría o el criterio para elegirla, especialmente si el banco tiene alguna restricción al respecto.

07 | ¿TIENE UNA ESCRITURA CON CRÉDITO HIPOTECARIO EN CU

Le acompañamos en este proceso.

ÁREA DE COBERTURA

Villavicencio · Restrepo – Meta

En Vendemos Tu Casa le ayudamos a coordinar los tiempos del banco, la notaría y la Oficina de Instrumentos Públicos para que la operación cierre sin contratiempos. Contáctenos y revisamos su caso.

VILLAVOVENDE INMOBILIARIA S.A.S.

Hablemos.

DIRECCIÓN

Centro Comercial Unicentro, local 311

CORREO

villavovende@gmail.com

WHATSAPP

+57 320 927 3874 · +57 310 629 3757

Atendemos exclusivamente Villavicencio y Restrepo, Meta.

Documento informativo de carácter orientativo. No constituye asesoría jurídica ni financiera. Para su situación específica, consulte con un profesional del derecho o con su entidad bancaria.