

El proceso de compra

A efectos de finalizar con fluidez la adquisición de su inmueble, una vez que usted separa el inmueble que desea comprar, debe prepararse para continuar con el proceso.



El próximo paso es que usted obtenga la carta de crédito bancario. Para ello, debe acudir la institución financiera de su preferencia o apoyarse en un mortgage broker experto, que le ayude a manejar este proceso en Panamá.



Debe incluir en su expediente tanto el contrato original como la adenda que indica el ajuste de área, para que pueda obtener el mayor crédito posible del saldo deudor.

Proceso para la obtención de la Carta de Crédito:

Este proceso se da en dos instancias: **la primera**, que debe hacerse **al momento de la separación del inmueble**, con la que se obtiene la carta promesa de pago irrevocable, expedida por un banco con licencia general para operar en la República de Panamá **y otra** que se hace **al momento de la aprobación del permiso de ocupación**, donde se procede a firmar el documento definitivo de compraventa. Para este evento probablemente el banco solicite actualizar algunos documentos.



- El comprador comenzará a pagar la cuota correspondiente al crédito, una vez inscrito el documento Definitivo de compra venta ante el Registro Público y el banco haya asignado un número de préstamo.

Pasos a seguir:

Una vez que usted decida a cual institución financiera solicitará su crédito, usted debe:

1. Preparar una carpeta contentiva de todos los recaudos. En el caso particular de ciudadanos venezolanos, (debido al control de cambio), es importante tener los soportes de cuentas fuera de Venezuela.

2. Ponerse en contacto con su asesor financiero vía email y telefónicamente quien le indicará los pasos a seguir; y puede hacerle una simulación del crédito. Algunos bancos permiten que el cliente envíe los recaudos y el procedimiento se haga por medios electrónicos y otros exigen tener una entrevista en vivo con los solicitantes.



3. Los casos son analizados en los Departamentos de Cumplimiento y de Crédito. En un plazo de aprox. 10 días deberían tener una respuesta preliminar; siempre que el expediente esté completo; para saber si el cliente califica o requiere recaudos adicionales . El proceso completo puede durar entre 30 y 45 días; dependiendo del banco



4. El banco emite una **carta promesa de pago** donde indican el monto de crédito aprobado. Cabe señalar que esta carta debe estar dirigida a nombre del banco interino del proyecto.

5. Una vez culminada la obra y obtenida la habitabilidad, se inscribe el PH (documento de condominio) y se hace la inscripción ante Catastro para realizar el desglose catastral. Luego la promotora y los bancos se cruzan las minutas de culminación, de liberación y de crédito, se pagan los impuestos y se obtienen los paz y salvo (solvencias) para finalmente proceder a la protocolización del documento Definitivo de compraventa.

