



Guía de la Hipoteca Autopromotor

1. Solicitud y estudio previo

- El cliente presenta su solicitud de hipoteca autopromotor a un Banco.
- El banco hace un estudio de solvencia (ingresos, deudas, historial crediticio, etc.).
- También revisa el proyecto de obra y la documentación técnica (memoria, presupuesto de ejecución, licencias en trámite, etc.).

2. Documentación necesaria

- Escrituras de la parcela (debería estar a nombre del solicitante).
- Licencia de obra mayor concedida por el Ayuntamiento (muy importante).
- Proyecto visado por un arquitecto.
- Presupuesto detallado del precio por la constructora.
- Cronograma o plan de obra por fases.

3. Concesión y condiciones

- Si todo está correcto, el banco aprueba la hipoteca autopromoción.
- Normalmente financia hasta el 80% del valor de tasación (suelo + obra proyectada).
- El dinero no se entrega de golpe, sino en disposiciones parciales.
- El plazo y los intereses son similares a una hipoteca tradicional, pero con esta particularidad de los pagos.

4. Desembolso por fases

- El banco va liberando dinero según avanza la obra, siempre tras una certificación técnica.
- Ejemplo típico de fases:
 1. Compra de la parcela + proyecto + licencia → Entrada dinero propio.
 2. Cimentación, estructura, y cubierta → Primera disposición.
 3. Cerramientos, acabados e instalaciones → Segunda disposición.
 4. Fin de obra → Tercera disposición final.

5. Control y certificaciones

- Cada vez que se solicita un nuevo desembolso, el banco suele enviar a un arquitecto técnico/tasador para certificar que la obra realmente ha alcanzado esa fase.
- Con ese informe, libera el siguiente tramo de financiación.

6. Finalización

- Una vez terminada la obra:
 - Se obtiene el Certificado Final de Obra del arquitecto.
 - El Ayuntamiento concede la Licencia de Primera Ocupación.
 - La hipoteca se convierte en un préstamo normal, ya con la vivienda terminada como garantía.

■ Puntos clave para tranquilizar al comprador

- El banco acompaña en todo el proceso, certificando cada avance.
- Se paga solo lo que se va construyendo: no adelantas dinero de una casa aún inexistente.