



## INTRODUCCION

El concepto **CIB** (Consulting Inmobiliario Bulevar), se basa en tres ejes fundamentales:

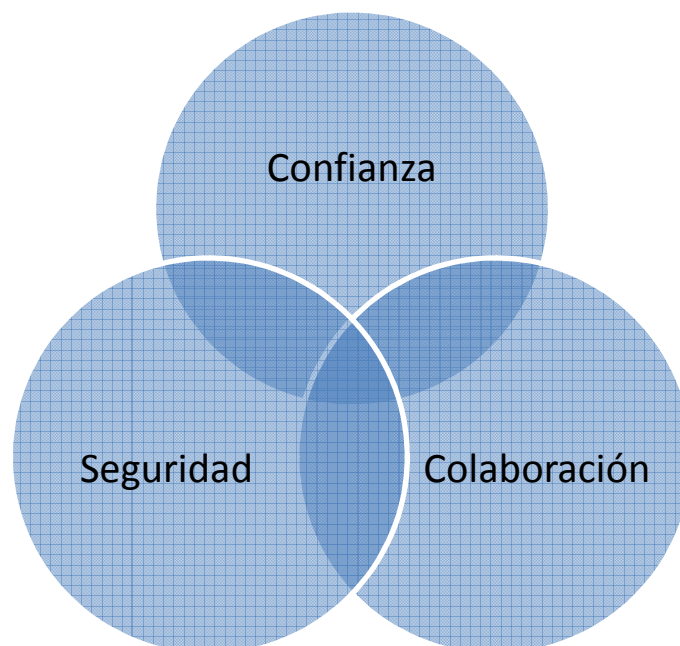
- Una gestión de compras muy eficiente
- Un plazo de construcción inferior
- La mínima financiación con entidades bancarias

Esto nos permite que nuestras viviendas:

- Tengan unas calidades superiores a la media
- Su precio de venta sea muy competitivo

Este es el motivo por el que utilizamos el **préstamo autopromotor**, ya que si no, el precio a pagar por la misma vivienda, sería mayor

De esta manera llegamos a que la relación fundamental con nuestros clientes basada en:



## **PRESTAMO AUTOPROMOTOR**

### **Introducción**

Se diferencia fundamentalmente de un préstamo hipotecario en que se solicita antes de que la vivienda esté construida

Con **CIB** como constructor y con un préstamo autopromotor se puede financiar:

- el terreno sobre el que se construye
- la obra de la vivienda
- todos los gastos que suponen la construcción de dicha vivienda, tales como, proyecto básico, proyecto de ejecución, licencia de obras, arquitecto, aparejador...

**El cliente de CIB, no se debe preocupar de nada que tenga que ver con la construcción de su vivienda.**

En un préstamo autopromotor existen las figuras de terceros como el banco y el tasador del banco, que garantizan la operación

Será el tasador el que certificará la obra construida por CIB, y el banco el que pagará sólo lo que el primero certifique, siempre y cuando se cumplan las especificaciones del proyecto de ejecución y de la memoria de calidades presentada al cliente.

**Dicho de otra manera, el cliente pagará a medida que se vaya construyendo, y sólo si CIB cumple lo pactado.**

Una vez finalizada la obra, (*certificado de final de obra emitido por la dirección facultativa*), se entrega la vivienda, y es en ese momento cuando CIB cobra el 100% del importe de la venta, nunca antes, por lo que siempre va a ser nuestro interés entregar la obra en el plazo y las condiciones pactadas con el cliente. Así mismo, será CIB quién ayude a obtener la cédula de habitabilidad, que concede el ayuntamiento, de la población donde se construya

Dichas condiciones quedan totalmente definidas en el **contrato que se firma entre el cliente y CIB (constructor)**, donde no sólo se incluye el proyecto y la memoria de calidades, sino otras estipulaciones que dan mayor garantía al cliente.

### **Datos de interés**

Desde el momento que se firma el préstamo autopromotor hasta que se entrega la vivienda, el cliente debe pagar una cuota como en cualquier otro préstamo

Lo normal es pedir una carencia para dicho plazo, en el que sólo se pagan intereses de las cantidades dispuestas (según las certificaciones emitidas), no del total del préstamo

La cuota se negocia con la entidad financiera y normalmente puede ser mensual o trimestral. Se puede incluir la carencia en las cuotas, y no pagar nada en dicho plazo.

Habitualmente, una entidad bancaria sólo va a **financiar aproximadamente un 80% del valor de la vivienda, el suelo e indirectos**. No financia ningún IVA, ni los gastos que provienen de la firma del préstamo autopromotor, **de ahí la importancia de la reserva y las entregas a cuenta**, que suponen la diferencia entre el capital total necesario y el capital que no nos da la entidad financiera, **para garantizar la concesión del préstamo**.

Dichas entregas a cuenta, estarán pignoradas (retenidas en cuenta por la entidad financiera) y **avaladas por el banco, mediante documento firmado ante notario**, hasta el inicio de la obra.

Si usted también quiere financiar la parcela, en el momento de la firma ante notario del préstamo autopromotor, también se firmará la compraventa de la parcela. En ese momento el banco le pagará (dependiendo de la entidad), un % del valor la parcela (el menor entre la tasación y el precio de compra), y un % de los gastos indirectos de la construcción (proyecto básico, proyecto de ejecución, licencia de obras, estudio topográfico, proyecto telecomunicaciones, estudio geotécnico...) de los que ya tenga factura emitida por el proveedor.

### **Secuencia temporal con CIB**

1. Tener formalizado un acuerdo de compra de la parcela y su forma de pago
2. Llegar a un acuerdo de anteproyecto de la vivienda (distribuciones, acabados, materiales...)
3. Llegar a un acuerdo del precio de venta de la vivienda
4. Acuerdo calendario de pagos
5. Firma del contrato promotor-constructor
6. Estudio topográfico y su "pago directo al proveedor" (PDP)
7. Proyecto básico y de ejecución visado por el colegio de arquitectos (PDP)
8. Estudio de telecomunicaciones si corresponde (PDP)
9. Estudio geotécnico (PDP)
10. Solicitud de licencia de obras en el ayuntamiento (PDP)
11. Solicitud del préstamo autopromotor (tasación suelo y obra)
12. Concesión del préstamo
13. Concesión de la licencia
14. Escritura y registro de obra nueva (PDP)
15. Comienzo de las obras.
16. Certificaciones de obra mensuales efectuadas por el banco
17. Final de obra
18. Obtención de la cédula de habitabilidad

### **Forma de pago**

Como ya hemos comentado, el préstamo autopromotor, al igual que cualquier otro préstamo hipotecario en los tiempos actuales, no cubre el 100% del valor de la vivienda, el suelo, los costes indirectos y los impuestos.

Es por este motivo por el que debemos ser conscientes de que es imprescindible contar con un capital propio que nos permita financiar el total de los costes.

Para que no haya ninguna duda al respecto, CIB propondrá al cliente un **calendario de pagos**, teniendo en cuenta tanto los fondos propios como los financiados por el préstamo autopromotor, que se ajuste a cada caso en concreto, de manera que podamos finalizar la construcción de nuestra casa, sin ningún tipo de problemas financieros.

### **Plazo de ejecución de la obra**

3 meses desde el inicio de la construcción (acta de replanteo) hasta el final de la misma (acta de final de obra)