



Cómo tramitar tu hipoteca desde cero hasta la firma en notaría

Guía completa paso a paso para comprar tu primera vivienda con seguridad y sin sorpresas — de la mano de **Colibrí Finances**.

COLIBRÍ FINANCES

GUÍA PRÁCTICA



El error más común: buscar piso antes de tener la hipoteca

Lo que hace la mayoría

Buscan la vivienda primero, la encuentran, la señalizan... y **luego van al banco**. Si no les aprueban la hipoteca, pierden la señal entregada. Un error costoso y completamente evitable.

El orden correcto

Primero tramitas la hipoteca y obtienes una **preautorización**. Solo entonces buscas la vivienda. Así, cuando la encuentres, podrás señalizarla con total seguridad, sabiendo que el banco ya ha dado el visto bueno.

⚠ Nunca entregues una señal sin tener antes una preautorización hipotecaria por escrito.

El proceso completo, de principio a fin

01

Recopilar documentación

Reunir todo lo que el banco necesita para estudiar tu perfil.

02

Precalificación

El banco estudia la operación y emite una preautorización.

03

Búsqueda de la propiedad

Con la preautorización en mano, buscas la vivienda con seguridad.

04

Tasación

Se valora la vivienda para confirmar el importe del préstamo.

05

FEIN + Acta de transparencia

El banco emite las condiciones definitivas y el notario te las explica.

06

Firma en notaría

Firmas la compraventa y el préstamo. Ya eres propietario.



Paso 1: Recopilar la documentación

La gran mayoría de los bancos solicitan los mismos documentos. Tenerlos listos desde el principio agiliza enormemente el proceso y transmite solvencia y seriedad.

Documentos necesarios para todos los titulares y avales



Identificación

DNI en vigor de todos los titulares y avales.



Declaración de la renta

Última declaración del IRPF de todos los titulares y avales.



Autónomos

Último trimestre de IVA e IRPF para trabajadores por cuenta propia.



Vida laboral

Informe de vida laboral actualizado de titulares y avales.



Nóminas o pensión

Las tres últimas nóminas para asalariados o documento de pensión.



Préstamos e ingresos extra

Tres últimos recibos de préstamos vigentes, saldo pendiente, contrato de alquiler si procede, y documentos de ingresos adicionales (bonus, dividendos, etc.).



Paso 2: La precalificación

Las hipotecas **nunca se aprueban directamente**: primero se **preautorizan**. Esta fase es fundamental y a menudo mal entendida. Muchos bancos se niegan a estudiar una operación si no tienes ya una propiedad señalizada, lo que crea un círculo vicioso difícil de romper por tu cuenta.

- ❑ En Colibrí Finances disponemos de acuerdos con entidades bancarias y herramientas específicas para que estudien tu operación **antes** de que señales ninguna propiedad.

¿Qué significa realmente una "preautorización"?

Lo que dice el director de banco

En más de la mitad de los casos, cuando un director de sucursal te dice que "no hay problema" con tu hipoteca, se trata solo de una **opinión informal**, sin haber tramitado el préstamo oficialmente ni haberlo elevado al departamento de riesgos.

Una preautorización real

Una preautorización legítima implica que el expediente ha sido **analizado por el departamento de riesgos** del banco y existe un compromiso formal. Solo esto te da garantías reales antes de señalar una vivienda.

Paso 3: Búsqueda de la propiedad

Con la preautorización en mano, llega el momento de buscar la vivienda que quieres comprar. Esta es la fase más emocionante, pero también donde pueden aparecer problemas técnicos y registrales en el inmueble que conviene detectar a tiempo.



Posibles problemas en la propiedad que debes conocer

Metros no inscritos

Es habitual que la superficie real del inmueble no coincida con la inscrita en el Registro de la Propiedad. Esto puede afectar a la tasación y al préstamo concedido.

Cargas irresolubles

Algunas propiedades tienen cargas registrales (hipotecas, embargos, usufructos) que no pueden cancelarse en el momento de la compraventa. Es imprescindible revisarlo antes de firmar.

Fin de obra no inscrito

Si la obra nueva o reforma no está debidamente inscrita, el banco puede negarse a conceder el préstamo o reducir el importe. Un problema frecuente que puede retrasar meses la operación.

Otros problemas técnicos

Licencias de primera ocupación pendientes, deudas con la comunidad de propietarios, o vicios ocultos que afecten a la valoración o a la aprobación del préstamo.

Paso 4: La tasación — el mayor obstáculo

La tasación es el paso que genera más problemas y más miedos. Es muy habitual que el valor de tasación salga **por debajo de lo necesario** para que el banco conceda el importe solicitado. La mayoría de bancos no financian más del **80% del valor de tasación** en viviendas, ni del 70% en locales comerciales.



Factores que pueden bajar el valor de tasación

Vivienda alquilada

Las viviendas en arrendamiento se tasan sistemáticamente más bajo que las libres. El tasador aplica criterios de rentabilidad que penalizan el valor.

Metros sin inscribir

Si hay superficie construida que no consta en el registro, el tasador solo valora los metros oficiales, reduciendo el valor final.

Tasador impuesto por el banco

Muchos bancos envían a su propio tasador sin coste aparente para el cliente, pero sin garantías de que el valor obtenido sea el necesario para la operación.

- ❑ En Colibrí Finances tenemos acuerdos con los bancos para elegir nosotros el tasador homologado, verificando **antes de encargar la tasación** que el valor será el necesario.

Tu derecho a llevar tu propia tasación

Por ley, los bancos están obligados a **aceptar cualquier tasación** realizada por una empresa homologada por el Banco de España, aunque no sea la tasadora con la que el banco trabaja habitualmente.

Sin embargo, en la práctica muchos bancos no respetan este derecho e intentan imponer a su propio tasador. Conocer tus derechos —y contar con un intermediario que los haga valer— marca una diferencia enorme en el resultado final.

Dato clave

Una diferencia de tan solo **10.000 € en la tasación** puede suponer hasta **8.000 € menos de préstamo** que tendrás que aportar de tu propio bolsillo.

Paso 5: La FEIN

La **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)** es el documento oficial que emite el banco con todas las condiciones definitivas de tu hipoteca. Recibirla significa que la operación está **formalmente aprobada**. Es el momento en que por fin puedes tener la tranquilidad de que todo está en orden.



¿Qué incluye la FEIN y por qué es tan importante?

1

Condiciones definitivas

Tipo de interés, plazo, cuota mensual, comisiones y todos los productos vinculados quedan fijados en este documento.

2

Validez de 30 días

La gran mayoría de los bancos otorgan una validez de 30 días. Durante ese plazo, en teoría, el banco no puede negarte el préstamo ni modificar las condiciones.

3

Documento vinculante

La FEIN tiene carácter precontractual. Es la base sobre la que se redactará la escritura de préstamo hipotecario que firmarás ante notario.



Paso 6: El acta de transparencia notarial

Antes de la firma definitiva, la ley obliga a realizar una visita al notario donde este te leerá y explicará la escritura del préstamo hipotecario. Al final de la sesión, responderás a un **test de comprensión** que acredita que entiendes lo que vas a firmar.



Lectura íntegra

El notario repasa cláusula a cláusula las condiciones de tu hipoteca.



Test de comprensión

Responderás preguntas para certificar que entiendes el préstamo.



Tu protección legal

Sin este acta no puede celebrarse la firma de compraventa. Es una garantía para el comprador.

Paso 7: La firma en notaría

Es el momento culminante de todo el proceso. En el mismo acto se firman la **escritura de compraventa** y la **escritura del préstamo hipotecario**. A partir de ese instante, eres legalmente propietario del inmueble.

❏ **Recuerda:** tienes derecho a elegir tú el notario, no el banco. Ejerce siempre ese derecho.



Consejos esenciales que debes tener en cuenta

→ Elige tú al notario

Tienes pleno derecho a elegir el notario. Muchos notarios con relación estrecha con el banco pueden no ser los más independientes en la defensa de tus intereses.

→ No señales sin preautorización

Por muy seguro que estés de tu perfil económico, no entregues ninguna cantidad hasta tener una preautorización formal y documentada.

→ Tipo de interés bajo ≠ hipoteca más barata

El tipo de interés nominal es solo un elemento. Las comisiones, los productos vinculados y el plazo determinan el coste real total del préstamo (TAE).

→ Desconfía de las promesas verbales del banco

Más de la mitad de las "preautorizaciones" verbales de directores de sucursal no se corresponden con una tramitación real. Solo vale lo que está tramitado y por escrito.



¿Por qué contar con Colibrí Finances?

En Colibrí Finances trabajamos con **todas las entidades bancarias de España** para encontrar las mejores condiciones para cada cliente. Nuestro modelo es único: **solo cobramos si el cliente decide voluntariamente firmar lo que le hemos conseguido**. Sin compromiso, sin coste previo, sin letra pequeña.



Nuestro compromiso con el cliente

Sin coste ni compromiso inicial

No hay ningún coste ni obligación hasta que el cliente decide **voluntariamente** firmar la hipoteca que le hemos conseguido. Si no mejoramos lo que ya tienes, no cobramos.

Acceso a todos los bancos

Trabajamos con todas las entidades que operan en España y tenemos acuerdos para obtener condiciones que un cliente particular raramente puede conseguir por su cuenta.

Tasación bajo control

Seleccionamos el tasador y verificamos previamente el valor necesario. Evitamos que una tasación baja arruine una operación viable.

Hasta el 100% de financiación

Todas las operaciones son viables: solo hay que saber cómo y cuándo tramitarlas. En algunos casos es posible conseguir el 100% del valor de compra.

Tu próxima vivienda está más cerca de lo que crees

El proceso hipotecario puede parecer complejo, pero con el orden correcto y el asesoramiento adecuado es completamente manejable. En Colibrí Finances no tienes nada que perder al consultarnos — y mucho que ganar.

Recuerda el orden

Hipoteca primero, vivienda después.

Sin compromiso

Solo cobras si firmas lo que conseguimos.

Todas las operaciones

Viables con el enfoque y el momento correctos.

Las operaciones son todas viables. Solo hay que saber cómo y cuándo. — **Colibrí Finances**

