



Hipoteca por Certificación de Obra (SAL): Guía completa sobre la disposición de fondos

Autore: Francesco Zinghini | **Data:** 4 Dicembre 2025

Reformar o construir una casa es un proyecto que une el deseo de innovación con el valor de la tradición, un sueño arraigado en la cultura italiana. A menudo, para hacerlo realidad, se necesita un apoyo financiero específico. Aquí es donde entra en juego la **hipoteca por Certificación de Obra (SAL)**, una solución de financiación pensada precisamente para quienes no compran un inmueble «llave en mano», sino que lo crean o lo transforman con el tiempo. A diferencia de una hipoteca tradicional, en la que la suma total se desembolsa de una sola vez, la hipoteca por certificación de obra prevé una liberación gradual del capital. Esta modalidad sigue paso a paso la obra, garantizando que los fondos estén disponibles exactamente cuando se necesitan.

Este mecanismo, que vincula el desembolso del dinero al progreso real de las obras, representa una protección tanto para el banco como para el prestatario. La entidad de crédito se asegura de que el valor del inmueble aumente progresivamente, consolidando la garantía hipotecaria. Quien solicita la hipoteca, por otro lado, se expone a la deuda de forma gradual y paga intereses solo sobre las cantidades efectivamente utilizadas, lo que hace que el proceso sea más sostenible y manejable. Este enfoque financiero se adapta perfectamente a la mentalidad mediterránea, donde la casa no es solo un bien, sino un proyecto de vida que cuidar y valorar con el tiempo.

Cómo funciona la hipoteca por Certificación de Obra

El funcionamiento de la hipoteca por certificación de obra está intrínsecamente ligado al cronograma de la obra. El proceso comienza con la firma de un contrato de hipoteca por el importe total necesario para completar la obra. Sin embargo, la suma no se abona de inmediato. El desembolso se realiza en varios *tramos*, es decir, porciones de capital que se desbloquean al alcanzar determinadas fases de las obras. Cada fase es certificada por un **informe pericial técnico** encargado por el banco. Un perito visita la obra para verificar que los trabajos se han ejecutado correctamente y de acuerdo con el proyecto aprobado.

El número y el importe de los tramos se acuerdan en la fase contractual y pueden variar según las políticas del banco y la naturaleza del proyecto. Generalmente, se prevén de dos a cinco desembolsos. Un reparto común, por ejemplo, podría ser del 30 % al principio, el 50 % a mitad de la obra y el 20 % restante al finalizar. El primer tramo puede desembolsarse en el momento de la firma o, en el caso de obra nueva, una vez construidos los cimientos y la cubierta del tejado. Los siguientes se liquidan solo tras el resultado positivo de los informes periciales intermedios. Este sistema garantiza que el flujo de caja esté siempre alineado con las necesidades reales de la obra.

El papel clave del informe pericial de obra

El informe pericial es el corazón del mecanismo de certificación de obra. Es un control técnico que tiene el doble propósito de **proteger al banco y al cliente**. Antes de cada desembolso posterior al primero, la entidad de crédito nombra a un perito, un profesional cualificado (generalmente un arquitecto, un ingeniero o un aparejador), que tiene la tarea de inspeccionar el inmueble.

Durante la visita, el técnico verifica la conformidad de las obras ejecutadas con respecto al proyecto de edificación presentado en la fase de solicitud de la hipoteca. Además, constata el aumento efectivo del valor del inmueble.

El informe del perito es vinculante: si se confirma el avance de las obras, el banco procede a desbloquear el siguiente tramo. En caso contrario, el desembolso se suspende hasta que se resuelvan las posibles incidencias. Es importante señalar que los costes de estos informes periciales intermedios corren generalmente a cargo del prestatario. Aunque representan un gasto adicional, también ofrecen al cliente una valiosa garantía externa e imparcial sobre la correcta ejecución de las obras por parte de la empresa constructora. Para iniciar el proceso, es fundamental presentar al banco las facturas emitidas por la empresa constructora, que constituyen la base para la verificación del perito.

El periodo de carencia

Una característica distintiva de la hipoteca por certificación de obra es la gestión de la devolución durante la fase de las obras, conocida como **periodo de carencia**. Durante este lapso, que puede extenderse hasta 24 o 36 meses, el prestatario todavía no devuelve la parte del capital del préstamo. La cuota mensual se compone únicamente de los intereses, calculados solo sobre el importe efectivamente desembolsado hasta ese momento. Por ejemplo, tras recibir el primer tramo, se pagarán intereses solo sobre esa cantidad. Cuando se desbloquee el segundo tramo, la cuota del periodo de carencia aumentará, incluyendo los intereses sobre ambas cantidades desembolsadas.

Este sistema ofrece una notable ventaja en términos de liquidez, ya que las cuotas iniciales son mucho más ligeras y sostenibles. Permite afrontar los gastos de la obra sin el sobrecoste de una cuota hipotecaria completa. El verdadero **plan de amortización**, con cuotas compuestas por capital e intereses, comienza solo al finalizar las obras, tras el desembolso del último tramo y la liquidación final. Aunque el periodo de carencia conlleva un coste total de intereses ligeramente superior, ofrece una flexibilidad indispensable para gestionar la complejidad económica de una reforma o construcción.

Ventajas y desventajas a tener en cuenta

Optar por una hipoteca por certificación de obra conlleva una serie de ventajas significativas, pero también algunos aspectos que deben evaluarse con atención. El principal beneficio es la **gestión prudente de la deuda**. Al recibir el dinero de forma gradual, el prestatario se expone financieramente solo por las sumas necesarias, reduciendo el riesgo en caso de imprevistos o interrupción de las obras. Si la obra se detuviera, la deuda a devolver se limitaría a lo ya desembolsado. Además, las cuotas de solo intereses durante el periodo de carencia aligeran la carga financiera en una fase ya de por sí costosa.

Entre las desventajas, la primera a tener en cuenta es el **coste total**. Los tipos de interés para las hipotecas por certificación de obra pueden ser ligeramente más altos que los de las hipotecas tradicionales, debido al mayor riesgo percibido por el banco. A esto se suman los costes de los informes periciales técnicos necesarios para desbloquear cada tramo, que corren a cargo del cliente. Por último, la duración del periodo de carencia, aunque es una ventaja en términos de liquidez, aumenta el importe total de los intereses pasivos

pagados al final del préstamo. Por lo tanto, es fundamental planificar cuidadosamente el presupuesto, incluyendo estos gastos adicionales para tener una visión completa de la operación.

Documentos y requisitos para la solicitud

Para iniciar el trámite de una hipoteca por Certificación de Obra, el banco exige una documentación más compleja que para una hipoteca de compra normal. Además de los habituales documentos de identidad y de ingresos para la evaluación de la solvencia, es necesario presentar un dossier completo relativo al proyecto inmobiliario. Este suele incluir el **proyecto de edificación detallado** aprobado por el Ayuntamiento, el presupuesto analítico de las obras redactado por la empresa constructora y los datos de la propia empresa.

El banco analizará detenidamente el proyecto para evaluar su viabilidad técnica y económica. La solidez del plan es crucial para obtener la luz verde. Es esencial que el valor final estimado del inmueble, una vez finalizadas las obras, sea coherente con el importe de la financiación solicitada, respetando los límites del Loan-to-Value (LTV), que suele fijarse en el 80 %. Preparar cuidadosamente toda la documentación, quizás con el apoyo de un profesional como un [asesor de crédito](#), puede acelerar el estudio de la operación y aumentar las probabilidades de éxito. Esta fase preparatoria es una inversión de tiempo que garantiza una base sólida para el proyecto de tu casa.

Un ejemplo práctico de hipoteca por certificación de obra

Imaginemos que solicitamos una hipoteca por certificación de obra de 100.000 euros para una reforma importante, a completar en 18 meses. El banco acuerda un desembolso en tres tramos: 30 % (30.000 euros) en el momento de la firma, 50 % (50.000 euros) a los 9 meses y el 20 % restante (20.000 euros) al finalizar las obras.

1. Primer tramo: En la firma del contrato, recibimos 30.000 euros. Durante los primeros 9 meses, pagaremos solo una cuota de carencia calculada sobre esta cifra.
2. Segundo tramo: A los 9 meses, la empresa ha completado gran parte de las obras estructurales. Presentamos las facturas y el banco envía al perito. Con su aprobación, recibimos el segundo tramo de 50.000 euros. El importe desembolsado asciende a 80.000 euros. Durante los 9 meses siguientes, la cuota de carencia será más alta, ya que se calculará sobre el total recibido.
3. Tercer tramo y amortización: A los 18 meses, las obras han concluido. Tras el último informe pericial positivo, el banco desembolsa los 20.000 euros restantes. En este punto, la financiación está completa. A partir del mes siguiente, finaliza el periodo de carencia y comienza el plan de amortización propiamente dicho, con cuotas que incluyen capital e intereses, calculadas sobre el importe total de 100.000 euros, tal y como se define en el plan de amortización original.

Este ejemplo ilustra cómo la financiación se adapta dinámicamente al proyecto, proporcionando liquidez de forma sincronizada con los gastos. Este tipo de solución es ideal no solo para reformas, sino también para quienes optan por una [hipoteca para compra y reforma](#).

Conclusiones

La hipoteca por Certificación de Obra se revela como un instrumento financiero flexible y seguro, especialmente adecuado al contexto italiano, donde la valorización del patrimonio inmobiliario a través de la reforma y la construcción desde cero es una práctica consolidada. Equilibrando tradición e innovación, permite realizar proyectos ambiciosos con una gestión financiera prudente y controlada. Su estructura, basada en desembolsos graduales verificados por informes periciales técnicos, ofrece una doble garantía: el banco financia un valor que crece con el tiempo, mientras que el prestatario afronta un compromiso económico proporcional al avance real de su sueño.

Aunque conlleva costes adicionales relacionados con los informes periciales y una carga de intereses globalmente mayor debido al periodo de carencia, las ventajas en términos de seguridad y sostenibilidad la convierten a menudo en la opción obligada y más sensata para intervenciones de construcción complejas. Afrontar un proyecto de vida como la construcción o la reforma de la propia casa requiere socios fiables: la hipoteca por certificación de obra, si se entiende y planifica bien, puede ser un aliado fundamental para transformar una obra en un hogar. Para una planificación óptima, siempre es aconsejable conocer los [documentos necesarios para una hipoteca de reforma](#) y evaluar detenidamente cada aspecto contractual.

Preguntas frecuentes

¿Qué es exactamente una hipoteca por Certificación de Obra (SAL)?

La hipoteca por Certificación de Obra (SAL) es un tipo de financiación pensada específicamente para la construcción o la reforma de un inmueble. A diferencia de una hipoteca tradicional para la compra, el banco no desembolsa la suma total de una sola vez. En su lugar, el capital se entrega en varios tramos, a medida que las obras avanzan y son verificadas. Este mecanismo permite al solicitante endeudarse gradualmente y ofrece al banco una garantía progresiva, ya que el importe desembolsado es siempre proporcional al valor creciente del inmueble. Durante el periodo de las obras, normalmente se pagan solo los intereses sobre la suma efectivamente recibida (periodo de carencia), y se empieza a devolver la parte del capital solo cuando las obras han finalizado.

¿Cuántas veces desembolsa el dinero el banco durante las obras?

El número de tramos, es decir, los desembolsos individuales de dinero, no es fijo, sino que se establece en el contrato de hipoteca en función del proyecto y de los acuerdos con el banco. Comúnmente, los desembolsos se dividen en dos o tres fases principales, pero el número puede variar según la complejidad y la duración de las obras. Por ejemplo, un plan podría prever un primer tramo para el inicio de la obra, uno o más tramos intermedios al alcanzar hitos específicos (como la finalización del tejado y los muros exteriores) y un último tramo una vez concluidas las obras. Cada desembolso posterior al primero se realiza solo después de que un perito haya confirmado la finalización de la fase anterior.

¿Qué comprueba exactamente el perito del banco antes de aprobar un tramo?

El perito, un técnico cualificado como un ingeniero, arquitecto o aparejador nombrado por el banco, tiene un papel crucial. Antes de autorizar el desembolso de cada tramo, realiza una visita a la obra para verificar que los trabajos se han ejecutado de conformidad con el proyecto presentado. Su tarea es certificar el estado real de avance y el aumento de valor del inmueble. Para ello, se basa en la documentación del proyecto, como el presupuesto detallado, y en las facturas presentadas por la empresa constructora. Su informe técnico positivo es indispensable para desbloquear la siguiente parte de la hipoteca. El coste de estos informes periciales intermedios corre generalmente a cargo del cliente.

¿Es posible modificar el proyecto de reforma durante la ejecución de la obra con una hipoteca por certificación de obra?

Modificar el proyecto de reforma durante la ejecución de la obra es una operación compleja y no siempre posible. Cualquier variación con respecto al proyecto original, que ha sido aprobado por el banco y en el que se basa todo el plan de desembolso, debe ser comunicada y aprobada por la entidad de crédito. Si las obras sufrieran modificaciones, retrasos o interrupciones, el prestatario está obligado a devolver solo el importe ya desembolsado. Sin embargo, las modificaciones no autorizadas podrían llevar al banco a suspender los desembolsos posteriores o a aplicar penalizaciones, según se especifica en el contrato de hipoteca. Es fundamental mantener un diálogo abierto con el banco y formalizar cualquier cambio para no comprometer la financiación.

¿Qué ocurre si los costes de las obras superan el importe de la hipoteca concedida por certificación de obra?

Si los costes totales de las obras superan el importe financiado por el banco, la diferencia debe ser cubierta con recursos propios del solicitante. La hipoteca por certificación de obra se concede sobre la base de un presupuesto y un peritaje iniciales, y el banco desembolsará como máximo la cifra pactada en el contrato. Es un escenario que debe considerarse atentamente en la fase de planificación, previendo un margen para posibles imprevistos o aumentos de precio de los materiales. Si durante las obras se constata que los fondos no serán suficientes, generalmente no es posible aumentar el importe de la hipoteca en curso. El riesgo de no completar las obras podría tener consecuencias en el plan de amortización final y en los acuerdos alcanzados con la entidad de crédito.