

# **CURSO FINANCIACION INMOBILIARIA**

## **PARTE TEORICA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. EL PAPEL DEL API EN LA TRAMITACIÓN HIPOTECARIA.
- 1.2 LABOR DE ASESORAMIENTO/PRESENTADOR A LA BANCA.
- 1.3 NORMATIVA QUE REGULA LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (LEY 2/2009 Y LEY 5/2019).
- 1.4 COMO AFECTA ESTO AL SERVICIO QUE PUEDE OFRECER UN API.
- 1.5 NORMATIVA REGULADORA DEL CRÉDITO INMOBILIARIO.

### **2. LOS PRÉSTAMOS Y LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

- 2.1 INTRODUCCIÓN.
- 2.2 DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.
- 2.3 FINALIDAD Y TIPOLOGÍAS.
- 2.4 ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

### **3.-GARANTÍAS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

- 3.1. LA GARANTÍA HIPOTECARIA.
- 3.2 LA RESPONSABILIDAD PERSONAL UNIVERSAL DEL DEUDOR Y LA POSIBILIDAD DE LA DACIÓN EN PAGO.
- 3.3 LA EJECUCION DE LA GARANTIA.

### **4. IMPORTE DEL PRÉSTAMO A SOLICITAR**

- 4.1 LA TASACIÓN.
- 4.2 EL PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN (LTV).
- 4.3 EL NIVEL DE INGRESOS DEL PRESTATARIO.
- 4.4 LA MONEDA DEL PRÉSTAMO.

### **5. TIPO DE INTERÉS**

- 5.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES: TIPOS FIJOS Y TIPOS VARIABLES.
- 5.2 SISTEMAS DE INDICIACIÓN O TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES. EURIBOR, IRS, IRPH ENTIDADES.
- 5.3 EL REDONDEO.
- 5.4 USO SUELOS Y TECHOS.
- 5.5. LOS RIESGOS DE LOS TIPOS DE INTERÉS VARIABLES: INSTRUMENTOS DE COBERTURA VARIACIÓN DE TIPOS.
- 5.6. LA TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE) DEFINICIÓN Y UTILIDAD.
- 5.7 LOS TIPOS DE INTERÉS DE DEMORA O MORATORIOS.
- 5.8 SIMULADORES HIPOTECARIOS.

### **6. PLAZO DE VENCIMIENTO**

- 6.1 SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.
- 6.2 CUOTA CONSTANTE (SISTEMA FRANCÉS).
- 6.3 OTROS SISTEMAS (CUOTAS CRECIENTES, DECRECIENTES ALEMÁN, SOLO INTERESES).
- 6.4 PERIODOS DE CARENIA.
- 6.5 CANCELACIÓN ANTICIPADA.

## **7. LAS COMISIONES Y OTROS GASTOS.**

7.1. COMISIÓN DE APERTURA.

7.2. COMISIÓN POR EMISIÓN DE CHEQUE BANCARIO.

7.3 COMISIÓN POR SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE DEUDOR.

7.4 COMISIÓN POR CANCELACIÓN.

7.5 COMISIÓN POR COMPENSACIÓN POR RIESGO DE TIPO DE INTERÉS.

7.6 COMISIÓN POR CAMBIO DE TIPO DE INTERÉS DE VARIABLE A FIJO (NOVEDAD NUEVA LEY CONTRATO CRÉDITO INMOBILIARIO).

7.7 GASTOS ANEJOS: TASACIÓN, SEGUROS, GESTIONES ADMINISTRATIVAS, NOTARIOS, REGISTROS, IMPUESTOS (NUEVA REGULACIÓN LEY CONTRATO CRÉDITO INMOBILIARIO).

## **8. INFORMACIÓN EN LA FASE DE TRAMITACIÓN DE LA OPERACIÓN**

8.1 HASTA LA FECHA POR FASES: FIPRE, FIPER, OFERTA VINCULANTE, FIRMA.

8.2. EN LA ACTUALIDAD: FIPRE, FEIN Y FIAE, PROYECTO DE CONTRATO Y OTROS DOCUMENTOS (ART.14 Y 15 LCI).

8.3 LA INFORMACIÓN EN EL CASO DE SUBROGACIÓN DE UN PRÉSTAMO AL PROMOTOR DE LA VIVIENDA Y DE SUBROGACIÓN EN LA POSICIÓN DE DEUDOR HIPOTECARIO.

## **9. INFORMACIÓN EN LA CONTRATACIÓN**

9.1 PRODUCTOS VINCULADOS /OFERTAS COMBINADAS.

9.2 CONTENIDO DEL CONTRATO.

9.3 LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO (ART. 15 LEY CONTRATO CRÉDITO INMOBILIARIO).

9.4 LAS IMPLICACIONES FISCALES: DEDUCCIONES ESTATAL/AUTONÓMICAS.

## **10. MODIFICACIONES POSTERIORES A LA CONTRATACIÓN**

10.1 MODIFICACIONES CONDICIONES INICIALMENTE PACTADAS. NOVACIÓN MODIFICATIVA LEY 2/1994.

10.2 SUBROGACIÓN DE ACREEDOR (ENTIDAD FINANCIERA PRESTAMISTA).

10.3 SUBROGACION DEUDOR (CLIENTE O PRESTATARIO).

10.4 CANCELACIÓN ECONÓMICA Y REGISTRAL DE LA HIPOTECA.

## **11. NOVEDADES QUE APORTA LA NUEVA LEY DE CONTRATO DE CRÉDITO INMOBILIARIO (LEY 5/2019).**

## PARTE PRACTICA

### 12. APROXIMACION AL MERCADO

- 12.1 DOCUMENTACIÓN HABITUAL PARA SOLICITAR HIPOTECA. GENERAL.
- 12.2 DOCUMENTACION PARA ASALARIADOS.
- 12.3 DOCUMENTACION PARA AUTÓNOMOS.
- 12.4 DOCUMENTACION PARA SOCIEDADES.

### 13. ASPECTOS BÁSICOS DEL ESTUDIO DE RIESGOS

- 13.1 AHORROS DISPONIBLES PARA LA COMPRA/ COSTES DE COMPRA VENTA E HIPOTECA.
- 13.2. POSIBLE VALOR DE TASACION/VALOR DE COMPRA.
- 13.3 PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN INMUEBLE EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA Y FINALIDAD DEL PRESTAMO.
- 13.4 PLAZO OPERACIÓN: EDAD TITULARES.
- 13.5 PERFIL DEL SOLICITANTE/ES: DATOS PERSONALES. ESTABILIDAD LABORAL/TIPO DE CONTRATO. VALORACIÓN DE OTROS INGRESOS.
- 13.6 ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DE PAGO SOLICITANTES EN FUNCIÓN NIVEL DE INGRESOS. TASA DE ESFUERZO. ENDEUDAMIENTO PREVIO (CIRBE) Y COMPORTAMIENTO DE PAGO.
- 13.7 OTROS POSIBLES SUJETOS INTERVINIENTES QUE APOYEN LA SOLICITUD. TITULAR/COTITULARES NO COMPRADORES, AVALISTAS, HIPOTECANTE NO DEUDOR (CASO DE USUFRUCTUARIO Y NUDO PROPIETARIO). RESPONSABILIDADES DE CADA SUJETO. OTRAS GARANTIAS ADICIONALES DEPOSITOS.

### 14. PROCESO DE TRAMITACIÓN CON LAS ENTIDADES FINANCIERAS

- 14.1 ATRIBUCIONES. PROCESOS DE SCORING.
- 14.2 TASADORAS AUTORIZADAS.
- 14.3 EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO. NEGOCIACIÓN BANCARIA.

### 15. COMO ANALIZAR Y COMPARAR HIPOTECAS

- 15.1 PRODUCTOS BONIFICADOS/SEGUROS ASOCIADOS A LA HIPOTECA.
- 15.2 LA TAE COMO COMPARADOR DE HIPOTECAS.

### 16. OTROS TIPOS DE FINANCIACIÓN INMOBILIARIA

- 16.1 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDAS DE VPO.
- 16.2. PRÉSTAMO HIPOTECARIO AUTOPROMOCIÓN.
- 16.3 PRESTAMOS PROMOTOR INMOBILIARIO.
- 16.4 PRÉSTAMO PUENTE (MIENTRAS VENDE SU VIVIENDA).
- 16.5 FINANCIACIÓN EMPRESARIAL: EL LEASING INMOBILIARIO.

-----  
**DURACION CURSO CON EJERCICIOS PRACTICOS: 8 HORAS**

**PONENTE:**

**JUAN RODRIGUEZ DE LA RUBIA SANCHEZ**

**API COLEGIADO SEVILLA EJERCIENTE N° 892**

**ECONOMISTA COLEGIADO N° 1224**

**INTERMEDIARIO FINANCIERO REGISTRADO AECOSAN 858/2018**

-----