

CURSO FINANCIACION INMOBILIARIA

PARTE TEORICA

1. INTRODUCCIÓN

1.0 SITUACION ECONOMICA. SITUACION MERCADO INMOBILIARIO. SITUACION MERCADO HIPOTECARIO (VER ESTADISTICAS AEH).

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 5/2019). LEY DE CONTRATO DE CREDITO INMOBILIARIO.

1.4 COMO AFECTA ESTO AL SERVICIO QUE PUEDE OFRECER UN API. ACTIVIDAD PRINCIPAL O ACCESORIA AL SERVICIO.

1.5 NORMATIVA REGULADORA DEL CRÉDITO INMOBILIARIO.

2. PRESTAMOS HIPOTECARIOS. CUESTIONES FUNDAMENTALES.

2.1 INTRODUCCIÓN. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

2.3 FINALIDAD Y TIPOLOGÍAS.

2.4 ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

2.5 LA RESPONSABILIDAD PERSONAL UNIVERSAL DEL DEUDOR.

2.6 LA TASACIÓN. EL PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN (LTV).

2.7 EL NIVEL DE INGRESOS DEL PRESTATARIO.

2.8 TIPO DE INTERÉS. MODALIDADES: TIPOS FIJOS Y TIPOS VARIABLES.

2.9 LA TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE) DEFINICIÓN Y UTILIDAD.

2.10 LOS TIPOS DE INTERÉS DE DEMORA O MORATORIOS.

2.11 SISTEMAS AMORTIZACIÓN (SISTEMA FRANCÉS). PERIODOS DE CARENIA.

2.12 LAS COMISIONES Y OTROS GASTOS: APERTURA, SUBROGACIÓN, CANCELACIÓN, COMPENSACIÓN POR RIESGO DE TIPO DE INTERÉS. GASTOS OPERACIÓN.

2.13 SIMULADORES HIPOTECARIOS.

3. INFORMACIÓN EN LA FASE DE TRAMITACIÓN DE LA OPERACIÓN Y EN LA CONTRATACION.

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

3.2 INFORMACIÓN EN LA CONTRATACIÓN: PRODUCTOS VINCULADOS /OFERTAS COMBINADAS, CONTENIDO DEL CONTRATO, LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO (ART. 15 LEY CONTRATO CRÉDITO INMOBILIARIO).

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

PARTE PRACTICA. TENDENCIAS ACTUALES DE LAS POLITICAS DE RIESGOS DE LAS ENT.FINANCIERAS.

5. APROXIMACION AL MERCADO

- 5.1 DOCUMENTACIÓN HABITUAL PARA SOLICITAR HIPOTECA. GENERAL.
- 5.2 DOCUMENTACION PARA ASALARIADOS.
- 5.3 DOCUMENTACION PARA AUTÓNOMOS.
- 5.4 DOCUMENTACION PARA SOCIEDADES.

6. ASPECTOS BÁSICOS DEL ESTUDIO DE RIESGOS.

- 6.1 AHORROS DISPONIBLES. COSTES DE COMPRA VENTA E HIPOTECA.
- 6.2 POSIBLE VALOR DE TASACION/VALOR DE COMPRA.
- 6.3 % FINANCIACIÓN INMUEBLE. TIPOLOGÍA Y FINALIDAD DEL PRESTAMO.
- 6.4 PLAZO OPERACIÓN: EDAD TITULARES.
- 6.5 PERFIL DEL SOLICITANTE/ES: DATOS PERSONALES. ESTABILIDAD LABORAL/TIPO DE CONTRATO. VALORACIÓN DE OTROS INGRESOS.
- 6.6 ESTUDIO CAPACIDAD DE PAGO SOLICITANTES. TASA DE ESFUERZO. ENDEUDAMIENTO PREVIO (CIRBE). FICHEROS MOROSIDAD Y SCORING.
- 6.7 OTROS POSIBLES SUJETOS INTERVINIENTES QUE APOYEN LA SOLICITUD. OTRAS GARANTIAS ADICIONALES.

7. PROCESO DE TRAMITACIÓN CON LAS ENTIDADES FINANCIERAS

- 7.1 ATRIBUCIONES. PROCESOS DE SCORING.
- 7.2 TASADORAS HOMOLOGADAS BE.
- 7.3 EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO. NEGOCIACIÓN BANCARIA.

8. COMO ANALIZAR Y COMPARAR HIPOTECAS

- 8.1 PRODUCTOS BONIFICADOS/SEGUROS ASOCIADOS A LA HIPOTECA.
- 8.2 LA TAE COMO COMPARADOR DE HIPOTECAS.

9. OTROS TIPOS DE FINANCIACIÓN INMOBILIARIA

- 9.1 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDAS DE VPO.
- 9.2 PRÉSTAMO HIPOTECARIO AUTOPROMOCIÓN.
- 9.3 PRESTAMOS PROMOTOR INMOBILIARIO.
- 9.4 PRÉSTAMO PUENTE (MIENTRAS VENDE SU VIVIENDA).
- 9.5 FINANCIACIÓN EMPRESARIAL: EL LEASING INMOBILIARIO.

10. MODIFICACIONES POSTERIORES A LA CONTRATACIÓN. SITUACION ACTUAL.

- 10.1 NOVACIÓN MODIFICATIVA LEY 2/1994. Y NUEVA LEY LCCI.
- 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. EJERCICIOS PRACTICOS CON SIMULADOR HIPOTECARIO.