


Informador, Experto y Asesor en Crédito Inmobiliario


Syllabus

Conocimientos exigibles

según Orden Ministerial ECE/482/2019 de 29-Abr-19

- A** LOS PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS Y SUS SERVICIOS ACCESORIOS
- B** RIESGOS ASOCIADOS A LOS PRODUCTOS DE CRÉDITO
- C** LA LEGISLACIÓN RELATIVA A LOS PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS OFRECIDOS A LOS CONSUMIDORES: LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
- D** EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES
- E** LOS COSTES Y GASTOS TOTALES PARA EL CLIENTE DE OPERACIONES DE CRÉDITO Y SERVICIOS ASOCIADOS
- F** LA TASACIÓN DE GARANTÍAS
- G** LA ORGANIZACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD
- H** SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO EN ESPAÑA
- I** NORMAS DEONTOLÓGICAS DEL SECTOR
- J** EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR
- K** MATERIAS FINANCIERAS y ECONÓMICAS Y SU APLICACIÓN A LOS CRÉDITOS INMOBILIARIOS
- L** IDENTIFICACIÓN Y CONOCIMIENTO DEL MERCADO OBJETIVO AL QUE ESTÁ DESTINADO EL CRÉDITO INMOBILIARIO
- M** DISEÑO DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS

 Convalidado a titulares de Grado o Master en CC.JJ.

 Convalidado a titulares de Grado o Master en Economía o ADE. y Acreditados MIFID II-CNMV.

 Exentos informadores y comercializadores.

ANEXO II

Syllabus Certificaciones IEAF

Y su correlación con conocimientos exigibles por la Orden Ministerial ECE/482/2019

A

LOS PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS Y SUS SERVICIOS ACCESORIOS

LOS PRODUCTOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y SERVICIOS ACCESORIOS A LOS MISMOS.

1. **La directiva 2014/17/UE y su transposición al ordenamiento jurídico español.**
2. **Análisis comparado de los distintos tipos de financiación.**
3. **El préstamo inmobiliario.**
 - Concepto.
 - Diferentes tipos de préstamo inmobiliario.
 - Principales diferencias entre crédito y préstamo.
 - Garantías adicionales al contrato de préstamo inmobiliario.
 - El tipo de interés.
 - Tipos de interés variable y fijo.
 - Limitación a la financiación a tipo variable.
 - Tipos de interés oficiales.
 - Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés.
 - El redondeo.
 - Cláusulas suelo y techo.
 - Información sobre cambios del tipo deudor.
 - Préstamos en moneda extranjera.
 - Sistemas de amortización: ejemplos prácticos.
 - Reembolso anticipado.
 - Impago del crédito hipotecario.
 - Información de promotores.
4. **Fiscalidad en el contexto de las operaciones inmobiliarias.**
 - La fiscalidad en la formalización de préstamos inmobiliarios: constitución, novación y cancelación.
 - La fiscalidad en el contexto de la operación. Compraventa, donación y herencia.
5. **Productos accesorios que habitualmente se ofrecen con la financiación inmobiliaria.**
 - Instrumentos de cobertura.
 - Seguro contra daños.
 - Seguro de protección de pagos.
 - Seguro de vida.
 - Cuenta nómina o de ahorro.
 - Plan de pensiones.
 - Productos de inversión.
6. **Venta vinculada y combinada.**
7. **Servicios de asesoramiento.**

B

RIESGOS ASOCIADOS A LOS PRODUCTOS DE CRÉDITO

RIESGOS ASOCIADOS A LOS PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS.

1. Riesgos asociados a los préstamos inmobiliarios para los clientes.

- Riesgos de la decisión.
- Riesgos financieros del producto.
 - Riesgo de tipo de interés: efectos en la cuota.
 - Riesgo de cambio: efectos en los préstamos en divisas.
- Elementos mitigantes.
 - Del riesgo de tipo de interés: FRA, IRS, CAPs.
 - Del riesgo de tipo de cambio: seguros de cambio y opciones sobre divisas.

2. La normativa respecto a los instrumentos de cobertura.

C

LA LEGISLACIÓN RELATIVA A LOS PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS OFRECIDOS A LOS CONSUMIDORES: LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Convalidado a titulares de Grado o Master en CC.JJ

LA PROTECCIÓN LEGAL AL CONSUMIDOR.

1. La directiva 2014/17/ UE y la Ley 5/2019 en materia de protección al deudor hipotecario.

- La irrenunciabilidad de los derechos de protección.
- Principios generales en materia de publicidad y comercialización.
- Información básica que deberá figurar en la publicidad.
- Información general de los préstamos inmobiliarios.
- Información precontractual.
- Requisitos de información en relación con los intermediarios de crédito y los representantes designados.
- Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.
- Comprobación notarial de las normas de transparencia.

2. La directiva 2005/29/CE.

- Prohibición de prácticas desleales.
- Prohibición de prácticas comerciales engañosas.
- Prohibición de omisiones engañosas.
- Prohibición de prácticas comerciales agresivas.

3. La normativa española en materia de protección al deudor.

- Obligación general de información.
- Información precontractual.
- Ficha de información precontractual (FIPRE).
- Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).
- Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).
- Información en caso de subrogación de un préstamo al promotor de la vivienda.

4. La normativa española en materia contractual.

- Obligación de entrega de los documentos contractuales.
- Contenido de los contratos.

- Plazo de conservación de los documentos.
- 5. Cláusulas habituales en los contratos de financiación hipotecaria.**
 - Las cláusulas financieras.
 - Las cláusulas de garantía.
- 6. Publicidad: principios generales.**
- 7. Instituciones de protección del cliente bancario.**
 - Servicio de atención al cliente.
 - Defensor del cliente.
 - Banco de España.

Anexos: modelos de fichas FEIN y FiAE.



EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES
Convalidado a titulares de Grado o Master en CC.JJ

PROCESO DE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.

- 1. La transmisión de la propiedad. Título y modo.**
 - Transmisión de la propiedad: teoría general.
 - Formalidades: escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad.
 - La compraventa: el contrato traslativo del dominio paradigmático.
- 2. Procesos de adquisición.**
 - Ejercicio de revisión legal y técnica. Posibles contingencias.
 - Contratos previos al otorgamiento de la escritura de compraventa.
 - La escritura de compraventa: cláusulas típicas.
- 3. Gastos de adquisición de bienes inmuebles.**
 - Gastos para el vendedor.
 - Gastos para el comprador.



LOS COSTES Y GASTOS TOTALES PARA EL CLIENTE DE OPERACIONES DE CRÉDITO Y SERVICIOS ASOCIADOS

ESTIMACIÓN DE COSTES Y GASTOS TOTALES EN LAS OPERACIONES DE PRÉSTAMO INMOBILIARIO Y PRODUCTOS OFRECIDOS.

- 1. Comisiones.**
 - Concepto.
 - Comisión de apertura.
 - Comisión por emisión de cheque bancario.
 - Comisión por modificación de condiciones o cambio de garantías.
 - Comisión por reembolso anticipado.
- 2. Gastos adicionales en los productos accesorios.**
- 3. Tasa Anual Equivalente (TAE).**
 - Concepto.
 - Método de cálculo.
 - Comentarios al cálculo de la TAE en la nueva normativa.

Anexo: supuestos adicionales para calcular la TAE en la nueva normativa.

F

LA TASACIÓN DE GARANTÍAS

LA TASACIÓN DE INMUEBLES COMO GARANTÍA.

1. La tasación de los bienes inmuebles en la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
2. Tasaciones obligatorias: la tasación eco.
3. Requisitos de las tasaciones eco.
4. Métodos de tasación.

G

LA ORGANIZACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Convalidado a titulares de Grado o Master en CC.JJ

FUNCIONAMIENTO DE LAS NOTARÍAS Y LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD.

1. Los registradores de la propiedad en la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
2. Organización del registro de la propiedad.
3. Funciones del registro de la propiedad.
4. Tipos de asientos.
5. Principios de funcionamiento del registro.
6. Primera inscripción e inmatriculación.
7. Procedimiento y plazo de inscripción.

H

SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO EN ESPAÑA

L

IDENTIFICACIÓN Y CONOCIMIENTO DEL MERCADO OBJETIVO AL QUE ESTÁ DESTINADO EL CRÉDITO INMOBILIARIO

EL MERCADO DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS EN ESPAÑA.

1. El mercado de crédito hipotecario.
 - Las partes intervinientes.
 - Requisitos para el reconocimiento de los prestamistas inmobiliarios.
 - Requisitos para el reconocimiento de los intermediarios de crédito.
 - Requisitos para el reconocimiento de los representantes designados.
 - Libertad de establecimiento y libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito.
 - Funciones de supervisión.
 - Régimen de responsabilidades del prestamista.
 - Supervisión de los intermediarios de crédito que actúen a través de sucursal y en régimen de libre prestación de servicios.
 - Revocación del reconocimiento de un intermediario de crédito.
 - Sanciones.

2. El mercado inmobiliario español.

- La evolución de los precios de las viviendas. Análisis y factores determinantes.
- La evolución de los tipos de interés. Análisis y factores determinantes.

3. Evaluación de la conveniencia de la operación.

- Análisis de la evaluación de la conveniencia de la operación desde la perspectiva de la evolución de los precios de las viviendas y la evolución de los tipos de interés.

4. El mercado objetivo del crédito inmobiliario.

- Análisis del mercado de crédito inmobiliario.

I

NORMAS DEONTOLÓGICAS DEL SECTOR

NORMAS DEONTOLÓGICAS DEL SECTOR DEL CRÉDITO INMOBILIARIO.

- 1. Deontología versus ética profesional.**
- 2. Normas de conducta en la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.**
- 3. Otras normas deontológicas del sector bancario.**

J

EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR

PROCESO DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO.

- 1. La directiva 2014/17/UE.**
 - Principios de la directiva 2014/17/UE.
 - Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.
 - Verificación de la información relativa al potencial prestatario. Fuentes de información externa.
 - Estudio de la solvencia al potencial prestatario.
- 2. Concesión, formalización y seguimiento.**
 - Concesión.
 - Formalización.
 - Seguimiento.
- 3. Análisis de riesgo de particulares.**
 - Riesgo de crédito.
 - Riesgo jurídico.
 - Riesgo operativo.
 - Factores de determinan el nivel de riesgo.
- 4. La pérdida esperada.**
 - Concepto.
 - Método de cálculo.
- 5. El apalancamiento financiero.**
 - Efecto del apalancamiento en una operación de crédito.
 - Ratios de endeudamiento en una operación de crédito.
 - El importe de la financiación hipotecaria.
 - El plazo de la financiación hipotecaria.
- 6. Ejercicios prácticos.**

K

MATERIAS FINANCIERAS y ECONÓMICAS Y SU APLICACIÓN A LOS CRÉDITOS INMOBILIARIOS

Convalidado a titulares de Grado o Master en ECO o ADE. y Acreditados MIFID II-CNMV.

CONOCIMIENTOS EN MATERIA FINANCIERA Y ECONÓMICA.

1. Sistema financiero europeo y español.

- Definición y funciones del sistema financiero.
- Supervisores financieros.
- Intermediarios financieros.

2. Política Monetaria Única

- Objetivos, instrumentos y característica principales
- La transmisión de las decisiones de política monetaria a los tipos de interés.

3. Mercados e instrumentos financieros

- Estructura de los mercados financieros en España
- Características y tipología de los instrumentos de Deuda Pública, renta fija privada e instrumentos de cobertura de los tipos de interés.

4. Aspectos Económicos a considerar en la concesión de créditos

- Indicadores de crecimiento (PIB), precios (IPC) y empleo.
- Ciclos económicos y su impacto en las decisiones de financiación.
- Acontecimientos nacionales e internacionales en los tipos de interés y el mercado inmobiliario.

M

DISEÑO DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS

Exentos informadores y comercializadores

DISEÑO DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS

1. Directrices de la EBA sobre procedimientos de gobernanza y vigilancia de productos de banca minorista

- Procedimientos para los diseñadores.
- Procedimientos para los distribuidores.
- Externalización.

2. Principios generales en las políticas sobre los créditos hipotecarios.

3. Fases en el diseño e implantación de una operación de crédito hipotecario.

- Fase de análisis y planificación.
- Fase de aprobación.
- Fase de revisión.

MÓDULO EXCLUSIVO PARA ASESORES:

Casos prácticos de asesoramiento en crédito inmobiliario

Especial hincapié en las materias abordadas en los puntos A, B, H, L y M