















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 CREDITO

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 TASACION DE GARANTIAS

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.



NORMAS DEONTOLOGICAS DEL SECTOR

NORMAS DEONTOLOGICAS 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.**



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.**



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.



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