Pregunta 1

¿En qué sistema de amortización de un préstamo las cuotas de amortización son cada vez mayores?

- **En el sistema francés**.
- En el sistema americano.
- En el sistema de amortización lineal (alemán).
- En todos los sistemas las cuotas de amortización son constantes.

Pregunta 2

La entrega realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por su propietario por un plazo igual o superior a dos años tributará:

- Por IVA.
- **Por ITP AJD, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (TPO)**
- Por ITP AJD, en la modalidad de operaciones societarias (OS).
- Por ITP AJD, en la modalidad de actos jurídicos documentados (AJD).

Pregunta 3

La LRCCI permite la comercialización de los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera a particulares, siempre que la divisa sea (señale la respuesta INCORRECTA):

- **Cualquier moneda admitida a cotización en los mercados de divisas**.
- La moneda en que el prestatario tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo.
- La moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo
- La moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos

Pregunta 4

Los intermediarios que prestan servicios de asesoramiento en préstamos hipotecarios, ¿a quién pueden cobrar por sus servicios al prestatario?:

- Al prestamista o al prestatario, pero nunca a ambos.
- **Tanto al prestatario como al prestamista**
- Solo al prestamista
- Solo al prestatario

Pregunta 5

En el caso de un préstamo hipotecario a una persona física, para que se produzca el vencimiento anticipado del contrato en caso de impago, es requisito que el prestamista haya requerido el pago al prestatario, concediéndole el plazo de:

- 3 meses
- **1 mes**
- 7 días
- 15 días

Pregunta 6

Una característica de los préstamos en divisas es:

- Si se deprecia la divisa, aumenta la deuda del cliente.
- **Si se aprecia la divisa, aumenta la deuda del cliente**.
- Las variaciones del tipo de interés correspondiente a la divisa no afectan a los costes financieros, solo las apreciaciones o depreciaciones de la divisa.
- El tipo de interés aplicable es el correspondiente a la moneda nacional

Pregunta 7

Una característica del contrato de préstamo es:

- **El calendario de amortización está prefijado en el contrato**.
- Admite saldos deudores y acreedores
- El cálculo de intereses se realiza sobre el importe efectivamente dispuesto.
- El vencimiento se renueva en la fecha pactada.

Pregunta 8

Las condiciones de un préstamo hipotecario son las siguientes:

Principal: 600.000 euros.

Plazo: 15 años.

Cuotas de amortización: mensuales.

Tipo de interés nominal anual (TIN): 2,4%

La cuantía de la cuota mensual a pagar (término amortizativo) del primer mes calculada según el sistema de amortización lineal (alemán) será:

- 3.966,66
- 4.888,88
- **4.533,33**
- 3.855,55

600.000 €/180 meses= 3.333.33 €

Cuota de intereses primer mes= 600.000x2,4%/12 = 1.200 €

Cuota mensual: 3.333,33 + 1.200 = 4.533,33 €

Pregunta 9

Las condiciones de un préstamo hipotecario son las siguientes:

Principal: 275.000 euros.

Plazo: 12 años.

Cuotas de amortización: semestrales Tipo de interés nominal anual (TAE): 3,23%

La cuantía de las cuotas semestrales a pagar (términos amortizativos) calculadas según el sistema francés será:

- **13.889,11**
- 13.705,87
- 14.200,76
- 14.115,52

Pregunta 10

Pedro, residente en Madrid, dona un piso a su hijo Juan el 10 de mayo de 2019. Juan vive en Alicante. Pedro se plantea qué normativa tendrá que aplicar en su liquidación de donaciones si el piso está en Madrid.

- La normativa de la comunidad donde liquide el impuesto.
- La normativa de la comunidad de Alicante por ser donde reside Juan.
- La normativa de la comunidad de Madrid, por ser donde reside Pedro.
- **La normativa de la comunidad de Madrid, por ser donde radica el inmueble.**

Pregunta 11

Pedro hereda un piso de su padre Juan el 10 de mayo de 2019. Juan vivió toda su vida en Alicante hasta que en 2018 se mudó a Madrid a vivir con Pedro. Pedro se plantea qué normativa tendrá que aplicar en su liquidación de sucesiones.

- La normativa de la comunidad de Madrid, por ser donde vivía Juan en el momento del fallecimiento.
- La normativa de la comunidad de Madrid, por ser donde reside Pedro.
- **La normativa de la comunidad de Alicante por ser donde residió Juan los últimos 5 años seguidos**.
- La normativa de la comunidad de Madrid.

Pregunta 12

Las condiciones de un préstamo hipotecario son las siguientes:

Principal: 400.000 euros.

Plazo: 10 años.

Cuotas a pagar: anuales.

Tipo de interés anual: 3,25%

La cuantía de la cuota anual a pagar el primer año calculada según el sistema de amortización americano será:

- 55.000 euros.
- **13.000 euros**.
- 15.000 euros
- 53.000 euros.

Cuota de amortización = 0 (amortización al vencimiento)

Cuota de intereses primer año = 400.000*3,25% = 13.000

Pregunta 13

El Código de Buenas Prácticas Bancarias considera como inviable cualquier préstamo hipotecario que suponga una cuota mensual que supere el límite del _____ de los ingresos de la unidad familiar:

- 60%.
- 70%.
- **50%**.
- 40%.

Pregunta 14

Si aumenta el valor del colateral:

- La deuda total aumenta.
- La cuota hipotecaria aumenta.
- La cuota hipotecaria disminuye.
- **La cuota hipotecaria no cambia**

Si aumenta el valor del colateral, a priori no impacta en la hipoteca, si la deuda pendiente no se modifica.

Pregunta 15

En la cobertura de tipos de interés, un COLLAR de tipos de interés permite al prestatario:

- Pagar un tipo de interés fijo.
- Limitar la variación de los tipos de interés que paga por debajo de un límite máximo, sin establecer límite mínimo.
- Pagar un tipo de interés inferior al del mercado en cada momento.
- **Limitar la variación de los tipos de interés que paga a una banda de fluctuación determinada.**

Pregunta 16

Señale la respuesta correcta en relación a las primas de las coberturas de riesgo IRS y CAP:

- Se paga prima en el CAP y no se paga en el IRS.
- Se paga prima en el IRS y no se paga en el CAP.
- Se paga prima tanto en el IRS como en el CAP.
- No se paga prima ni en el IRS ni en el CAP

Pregunta 17

Los acuerdos por los cuales el acreditado adquiere el derecho pagar un tipo de interés fijo máximo en caso de subida del índice de referencia variable, se denominan:

- **Caps sobre tipos de interés**
- Opciones call.
- Interest rate swaps (IRS).
- Forward rate agreements (FRA).

Pregunta 18

Si tengo un préstamo fijo a interés fijo y la tendencia es a la subida de los tipos de interés, debería:

- Vender un IRS.
- Comprar un IRS.
- **No hacer nada**.
- Comprar un CAP.

Pregunta 19

En la cobertura de tipos de interés, un COLLAR de tipos de interés consiste en:

- La venta de una opción CAP y la compra de una opción FLOOR.
- **La compra de una opción CAP y la venta de una opción FLOOR**.
- La compra tanto de una opción CAP como de una opción FLOOR.
- La venta tanto de una opción CAP como de una opción FLOOR.

Pregunta 20

En un préstamo a tipo variable con método de amortización francés, las proporciones de pago de intereses y principal son:

- Cero.
- Iguales.
- Independientes de la vida remanente.
- **Dependientes de la vida remanente**.

Pregunta 21

Los gastos del préstamo deben ser informados al prestatario:

- Con una antelación mínima de 5 días naturales respecto al momento de la firma del contrato.
- Con una antelación mínima de 3 días naturales respecto al momento de la firma del contrato.
- **Con una antelación mínima de 10 días naturales respecto al momento de la firma del contrato.**
- Cuando acuda al Notario que autorice el acta de la transparencia.

Pregunta 22

¿Cuándo la remuneración que el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios será comunicada al prestamista para su inclusión en el cálculo de la TAE?

- Nunca, no hace falta.
- Sólo cuando la comisión supere los 300 euros.
- **En todos los casos**
- Sólo cuando la comisión supere los 600 euros.

Pregunta 23

Los gastos del préstamo deberán ser informados por:

- El notario autorizante del préstamo.
- **La entidad prestamista.**
- La gestoría, que es quien siempre lo ha hecho.
- El notario autorizante del acta de transparencia.

Pregunta 24

A la hora de publicitar un préstamo inmobiliario, la LCCI obliga a especificar:

- **Ninguna es correcta.**
- El tipo acreedor del préstamo.
- Los gastos de la gestoría.
- La tasación

Pregunta 25

El ejemplo representativo que deberá acompañarse cuando se publicite un préstamo inmobiliario deberá respetar que:

- El plazo de amortización empleado para la elaboración del ejemplo sea de 10 años o, a partir de dicho plazo, un múltiplo de 4 años, con un máximo de 30 años.
- **El plazo de amortización empleado para la elaboración del ejemplo sea de 10 años o, a partir de dicho plazo, un múltiplo de 5 años, con un máximo de 30 años.**
- El plazo de amortización empleado para la elaboración del ejemplo sea de 10 años o, a partir de dicho plazo, un múltiplo de 5 años, con un máximo de 30 años.
- El plazo de amortización empleado para la elaboración del ejemplo sea de 10 años o, a partir de dicho plazo, un múltiplo de 5 años, con un máximo de 20 años.

Pregunta 26

Hace 3 años firmamos una hipoteca a tipo variable, referenciada a Euribor más un diferencial de un 1%. La expectativa de tipos de interés sugiere que cubramos nuestro riesgo y modifiquemos nuestra financiación. El banco nos cotiza la compra de un IRS fijo del 4% contra variable Euribor. ¿A qué coste quedaría nuestra financiación?

- **5%.** (4% + el diferencial (1%))
- 4%.
- Euribor.
- Euribor + 1.

Pregunta 27

La fiscalidad asociada a la cancelación de un préstamo inmobiliario:

- **Es una operación sujeta pero exenta al ITP AJD en su modalidad de AJD**.
- La cancelación del préstamo no está sujeta a ningún impuesto.
- Es una operación sujeta al ITP AJD en su modalidad de TPO.
- Es una operación sujeta al IVA.

Pregunta 28

Corresponden al prestatario los siguientes gastos:

- Los aranceles de la notaría de la escritura de préstamo.
- Los de la gestoría.
- Los gastos de inscripción de las garantías del préstamo.
- **Los gastos de tasación**.

Pregunta 29

En caso que el préstamo inmobiliario sea comercializado por un intermediario de crédito, se deberá informar al cliente de:

- El método para calcular los gastos de la gestoría.
- La tasación.
- Todas son correctas.
- **La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios**.

Pregunta 30

Los acuerdos por los cuales el acreditado adquiere el derecho pagar un tipo de interés fijo máximo en caso de subida del índice de referencia variable, se denominan:

- **Caps sobre tipos de interés**
- Opciones call.
- Interest rate swaps (IRS).
- Forward rate agreements (FRA).

Pregunta 31

¿Cuál es uno de los objetivos de entregar la información personalizada a la hora de comercializar un préstamo inmobiliario? Indique la respuesta correcta

- Tomar una decisión fundada por parte del cliente sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo
- **Todas son correctas.**
- Evaluar las implicaciones del producto para el cliente.
- Comparar los préstamos disponibles en el mercado.

Pregunta 32

Con la nueva normativa, el prestatario deberá recibir con una antelación de 10 días naturales a la contratación del préstamo…

- **La FEIN, la cual tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato.**
- Sólo la oferta vinculante, ya que la FEIN se debe entregar mucho antes.
- La FEIN y la oferta vinculante por separado cuando se trate de un préstamo a tipo de interés variable.
- La FEIN y la oferta vinculante por separado.

Pregunta 33

¿La entidad prestamista tiene que entregar una copia del contrato antes de formalizar el préstamo?

- No, ya lo hará la gestoría.
- **Sí, en cualquier caso.**
- No, ya lo hará el notario de la transparencia.
- Sólo si el cliente ha pagado la comisión de estudio del préstamo.

Pregunta 34

Si un contrato de préstamo inmobiliario omite un derecho de protección recogido por la LCCI, su consecuencia jurídica será:

- Se podrá aplicar el derecho si el particular expresamente lo pide en el plazo de 3 meses a contar desde que se suscribió el contrato. A partir de ese momento, la omisión adquirirá firmeza.
- **La omisión del derecho se tendrá por no puesta y este le será aplicado al particular igualmente.**
- Los derechos de protección son de libre disposición por lo que si la omisión ha sido consensuada entre las partes, la misma no tiene consecuencia jurídica alguna.
- La omisión del derecho implica su no aplicación.

Pregunta 35

La remuneración que el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios deberá ser incluida…

- Todas son correctas.
- En la FiAE.
- **En la TAE.**
- FIPRE.

Pregunta 36

La LCCI obliga a que toda publicidad relacionada con cualquier contrato de préstamo incluya un ejemplo representativo.

- Con representación gráfica de un inmueble
- Sobre las consecuencias del impago del crédito
- Todas las opciones planteadas son correctas
- **Con un ejemplo de crédito de 100.000 € hasta 300.000 € en múltiplos de 50.000 €.**

Pregunta 37

El contrato de compraventa se define como:

- Un acuerdo bilateral y gratuito.
- **Un acuerdo bilateral y oneroso**.
- Un acuerdo unilateral y oneroso.
- Un acuerdo unilateral y gratuito.

Pregunta 38

¿Cuáles son los requisitos para adquirir la propiedad en España?

- El consentimiento y la inscripción en el Registro.
- La inscripción en el Registro y el contrato.
- **El modo y el título**.
- Sólo consentimiento.

Pregunta 39

Un contrato de compraventa es un ejemplo de:

- Usufructo.
- Posesión
- **Propiedad.**
- Uso y disfrute.

Pregunta 40

En la práctica habitual, la transmisión de la propiedad de un bien se suele realizar …

- De forma oral para evitar pagar impuestos.
- En escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En documento privado, para no pagar impuestos.
- En escritura pública pero sin inscribir para no pagar impuestos.

Pregunta 41

En el sistema español, si falta el modo …

- **Sólo existe una pura relación obligacional.**
- No existe ninguna consecuencia jurídica.
- Sólo existe una plena transmisión de la propiedad.
- Ninguna es correcta.

Pregunta 42

La inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad es... (Indique la respuesta correcta):

- **Es recomendable pero no necesaria.**
- Es obligatoria siempre.
- Es recomendable sólo cuando el valor del inmueble es superior a 300.000 euros.
- Es obligatoria si la transmisión procede de una herencia.

Pregunta 43

En términos generales, la nueva LCCI ha supuesto en cuanto a la cuantía de las comisiones bancarias en los préstamos inmobiliarios:

- Una subida de los límites mínimos.
- **Una reducción de los límites máximos**.
- Un mantenimiento de los límites máximos.
- Una subida de los límites máximos.

Pregunta 44

La TAE de un préstamo de 15.000 euros que hay que devolver al año de su concesión mediante un solo pago, pactado a un tanto nominal del 7,2% con capitalización anual y una comisión de apertura del 0,60%, es:

- 7,20%
- 7,50%
- **7,85%**
- 7,80%

En primer lugar, obtenemos la cantidad que tiene que devolver el prestatario.

Cn = C0 (1 + TAE) → Cn = 15.000 (1 + 0,072)= 16.080

Para calcular la TAE debemos tener en cuenta que la cantidad inicial que recibe el prestatario no son 15.000€, sino 15.000 menos el 0,60% de comisión.

En la nueva expresión, despejamos la TAE.

16.080 = 15.000 (1-0,006) (1 + TAE)

Despejando obtenemos un TAE igual a 0,0784

Pregunta 45

En las operaciones financieras y préstamos hipotecarios, un ejemplo de característica comercial unilateral sería:

- Comisión de cancelación anticipada
- **Gastos de tasación.**
- Comisión de subrogación
- Comisión de apertura

Pregunta 46

En el caso de la subrogación de un préstamo hipotecario, la comisión por modificaciones en las condiciones o garantías del préstamo la pagará:

- Indistintamente el nuevo cliente que se subroga la hipoteca o el cliente que solicitó la hipoteca inicial.
- **El nuevo cliente que se subroga la hipoteca**
- El cliente que solicitó el préstamo inicial
- No existe comisión por subrogación de préstamos hipotecarios.

Pregunta 47

Según la LRCCI, en el caso de subrogación del préstamo hipotecario, los gastos adicionales al préstamo

- No deben ser reintegrados al banco subrogado por el banco subrogante
- **Serán reintegrados al banco subrogado por el banco subrogante en proporción al capital pendiente de amortizar.**
- Serán reintegrados al banco subrogado por el banco subrogante en un 50%.
- Serán reintegrados en su totalidad al banco subrogado por el banco subrogante.

Pregunta 48

Un cliente que es persona física, plantea al banco la cancelación anticipada de un préstamo hipotecario concedido antes de la entrada en vigor de la LCCI, para la compra de una vivienda. El capital pendiente de amortizar es de 350.000 euros y el tiempo transcurrido desde el inicio del préstamo son 2 años. El importe máximo de la comisión por desistimiento será:

- **1.500 euros**
- 3.000 euros
- 750 euros
- 450 euros

Si se trata de un préstamo hipotecario (fijo o variable) formalizado a partir del 9/12/2007, la hipoteca recae sobre una vivienda y el prestatario es una persona física, los importes que las entidades podrán cobrar no podrán ser superiores al 0,5% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce dentro de los cinco primeros años de vida de la operación, o al 0,25% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce en un momento posterior a los cinco primeros años de la operación.

300.000*0,5%=1.500

Pregunta 49

En relación a los intereses de demora de los préstamos hipotecarios suscritos a partir de la entrada en vigor de la LRCCI, señale la respuesta correcta:

- Se limitan al 5%.
- **Se devengan únicamente sobre el capital vencido pendiente de pago.**
- Son capitalizables.
- Se determinan libremente por acuerdo de las partes en la firma del contrato.

Pregunta 50

En el momento de formalizar un préstamo inmobiliario nos encontraremos con una serie de gastos entre los que se encuentran: señale la respuesta correcta

- IBI
- **Registrador de la propiedad**.
- Tasas de basura
- Certificado de defunción.

Pregunta 51

Los gastos de tasación corresponden:

- Al prestamista.
- **Al prestatario**.
- Al hipotecante no deudor, ya que es su casa la que se hipoteca.
- Al prestatario y al prestamista por partes iguales.

Pregunta 52

En el método residual, la valoración del inmueble se obtiene de la siguiente forma:

- Valor actual de las rentas netas futuras.
- Coste de reemplazamiento del inmueble.
- **Valor de la construcción finalizada menos gastos necesarios.**
- Valor del m2 por superficie del inmueble.

Pregunta 53

Las tasaciones hipotecarias tienen como objetivo:

- **Proporcionar un valor "prudente" a largo plazo**.
- Proporcionar unos valores de mercado estimados según distintas situaciones del mercado.
- Proporcionar el valor de mercado en el momento de la tasación.
- Proporcionar un valor "prudente" a corto plazo.

Pregunta 54

La fecha de emisión de un informe o certificado de tasación podrá ser posterior a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado:

- Nunca.
- Siempre.
- Siempre que no se superen los dos años desde entonces.
- **Siempre que no se superen los dos meses desde entonces**.

Pregunta 55

Los informes de tasación caducan a los:

- **6 meses.**
- 12meses.
- 3 meses.
- 2 meses.

Pregunta 56

Desde la última inspección ocular del inmueble hasta la fecha de emisión del informe de tasación no podrá pasar más de:

- **2 meses.**
- 1 mes.
- 3 meses.
- 6 meses.

Pregunta 57

En una tasación que se utilice para la concesión de un préstamo hipotecario, el valor de tasación será:

- **El menor valor resultante de los métodos utilizados.**
- El mayor valor resultante de los métodos utilizados.
- La media de los valores resultantes de cada método utilizado.
- El punto medio entre el menor valor y el mayor valor resultantes de los métodos utilizados.

Pregunta 58

¿El fiador tiene que hacer el test que el notario tiene que realizar para comprobar el cumplimiento de los requisitos de transparencia exigidos? Indique la respuesta correcta:

- Sí, siempre que el fiador hipoteque además un bien suyo.
- **Sí, siempre.**
- Nunca.
- No, salvo que el prestatario no pueda.

Pregunta 59

Los aranceles notariales de cada copia de la escritura de préstamo que se solicite corresponden:

- Al prestamista.
- Al prestatario.
- Al hipotecante no deudor, ya que es su casa la que se hipoteca.
- **Quien las solicite**.

Pregunta 60

¿Qué sucederá si el garante del préstamo no comparece para recibir el asesoramiento dentro del plazo establecido legalmente por el notario?:

- Se podrá firmar el préstamo si al menos el fiador ha acudido en plazo.
- No pasará nada, ya que se puede subsanar al tiempo de formalizar el préstamo.
- **No se podrá firmar el préstamo**.
- No pasará nada, ya que quien importa es el prestatario y con que este vaya, es más que suficiente.

Pregunta 61

Una notaría de tercera es la que está situada en …

- Una capital de provincia.
- Una población de más de 18.000 habitantes censados e inferior a 75.000 habitantes censados
- **Una población de menos de 18.000 habitantes censados**.
- Una población de más de 35.000 habitantes censados e inferior a 55.000 habitantes censados.

Pregunta 62

Los objetivos de la retribución a cada empleado deben ser compatibles … (indique la respuesta correcta):

- Con el tiempo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia y para obtener una mayor rentabilidad por operación.
- **Con el tiempo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia y para informar debidamente al prestatario.**
- Con el tiempo para realizar un mayor número de operaciones y para informar debidamente al prestatario.
- Con el tiempo para realizar un mayor número de operaciones y para obtener una mayor rentabilidad por operación.

Pregunta 63

En España, el precio tasado de la vivienda libre, de acuerdo con el Ministerio de Fomento, se situó a finales del año 2018:

- Por debajo de los 1500 euros/m2.
- **Por encima de los 1600 euros/m2.**
- Por encima de los 1800 euros/m2.
- Por debajo de los 1600 euros/m2.

Pregunta 64

¿Con qué debe ser compatible la política remunerativa de los empleados que se dedican a la concesión de préstamos inmobiliarios?

- **Con una gestión sana y eficaz del riesgo.**
- Con una gestión rentable de la entidad.
- Con una política arriesgada de bonus.
- Con una política de maximización del beneficio.

Pregunta 65

Desde el año 2000 ha habido un periodo de expansión de los precios reales de la vivienda, seguida de una fuerte caída hasta 2013. Desde entonces los precios reales de la vivienda:

- Han vuelto a caer aún más.
- Han subido recuperando los máximos pre-crisis.
- Se han mantenido estables.
- **Han subido sin recuperar los máximos pre-crisis.**

Pregunta 66

Las compraventas de viviendas que publica el Ministerio de Fomento se basan en los datos de:

- **El Centro de Información Estadística del Notariado.**
- Los promotores inmobiliarios.
- Los Registradores.
- Las empresas de tasación.

Pregunta 67

La tendencia positiva de la demanda de la vivienda en 2018 se ha concentrado en:

- Vivienda de lujo.
- **Vivienda usada.**
- Vivienda en construcción.
- Vivienda nueva.

Pregunta 68

El ratio de precio de la vivienda sobre renta familiar:

- Aumenta cuando bajan los precios de la vivienda.
- Tiene en cuenta la evolución de los tipos de interés.
- Depende del plazo de amortización del préstamo hipotecario.
- **Estima el número de salarios anuales necesarios para la adquisición de una vivienda.**

Pregunta 69

Las ventas de viviendas se pueden aproximar por las transmisiones de viviendas nueva y usada que publica el INE y que tienen su fuente en:

- **Los Registradores**
- Los promotores inmobiliarios
- Las empresas de tasación
- En España no hay estadísticas de ventas

Pregunta 70

Según los datos de la AHE, la exposición crediticia residencial:

- Tiene el mismo peso que la exposición comercial
- **Está aumentando en los últimos años en detrimento de la actividad comercial**
- No se ha visto afectada por la desinversión en activos inmobiliarios llevada a cabo por la banca
- Tiene una participación en la cartera de créditos inferior a la actividad comercial

Pregunta 71

La política remunerativa debe incorporar ... (indique la respuesta correcta)

- Medidas para generar más ventas.
- **Medidas para evitar los conflictos de interés.**
- Medidas para evitar descansos innecesarios.
- Medidas para generar más productividad.

Pregunta 72

La ética profesional ... (indique la respuesta correcta)

- Es determinada por un macro colectivo profesional.
- **No es exigible a los profesionales de un determinado colectivo.**
- Es exigible a los profesionales de un determinado colectivo.
- Es determinada por un colectivo profesional.

Pregunta 73

En los préstamos a particulares, el llamado ratio de endeudamiento del cliente se calcula de la siguiente forma:

- Servicio de las deudas / Rentas recurrentes y no recurrentes disponibles.
- **Servicio de las deudas / Renta recurrente disponible.**
- Rentas recurrentes y no recurrentes disponibles / Servicio de la deuda.
- Renta recurrente disponible / Servicio de las deudas.

Pregunta 74

La fuente de información que facilita los riesgos financieros asumidos con otras entidades por los potenciales prestatarios es:

- El registro mercantil.
- Los registros de morosos.
- Los informes comerciales de empresas privadas.
- **La Central de Información de Riesgos del Banco de España.**

Pregunta 75

Señale la respuesta correcta en relación con la Central de Información Riesgos del Banco de España (CIRBE):

- Cuando los saldos vivos de las deudas son inferiores a 3.000 euros, desaparecen del fichero.
- Es un registro de morosos.
- **Es accesible tanto para las entidades financieras como para los clientes con riesgos vivos**.
- Incluye todos los riesgos de los clientes con las entidades financieras sea cual sea su importe.

Pregunta 76

El individuo A aparece como titular de un préstamo con una entidad financiera avalado por el individuo B.

En los informes de riesgo del CIRBE:

- Los riesgos asumidos por los dos individuos se consideran riesgos directos.
- El riesgo asumido por el individuo A se considera un riesgo indirecto.
- El riesgo asumido por el individuo B se considera un riesgo directo.
- **El riesgo asumido por el individuo B se considera un riesgo indirecto**.

Pregunta 77

En relación a lo establecido en la Directiva 2014/17/UE sobre la evaluación de la solvencia de los potenciales prestatarios en los préstamos inmobiliarios, señale la respuesta correcta:

- **La evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo.**
- La información incompleta proporcionada por el prestatario para la evaluación de su solvencia otorgará al banco la facultad de resolver el contrato de préstamo.
- La incorrecta evaluación de la solvencia otorgará al banco la facultad de resolver el contrato de préstamo.
- Los costes de los procedimientos internos desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia podrán ser repercutidos al potencial prestatario.

Pregunta 78

¿Los intermediarios de crédito inmobiliario deben recoger la información necesaria para que el prestamista pueda realizar la evaluación de la solvencia correspondiente?:

- Sí, pero sólo cuando haya fiadores de por medio en la operación.
- No, esa obligación sólo corresponde al representante designado.
- No, esa obligación sólo corresponde al prestamista.
- **Sí, deben presentar al prestamista la información obtenida del prestatario**.

Pregunta 79

¿Por qué se recomienda fijarse en la nota simple de una finca a la hora de valorar una operación de préstamo inmobiliario?:

- Por si se puede obtener información del valor catastral de la finca.
- Siempre que se adquiera a título oneroso, no hace falta fijarse en la nota simple.
- **Por si la adquisición está condicionada por alguna limitación legal tipo.**
- Nunca hay que fijarse, para eso ya está el notario.

Pregunta 80

Un cliente solicita al banco un préstamo hipotecario de 500.000 euros para adquirir una vivienda tasada en 600.000 euros. El ratio LTV (Loan to Value) es:

- 81%.
- 86%.
- **83%.**
- 88%

El ratio LTV (Loan to Value) se calcula, en general, como el cociente entre el importe del préstamo hipotecario y el valor de tasación del inmueble.

500.000/600.000=0,83=83%

Pregunta 81

Dada la siguiente operación de préstamo:

- **Principal:** **200.000 euros.**
- **Tipo de interés (diferencial):** **3,25%.**
- **Probabilidad de incumplimiento:** **10%.**
- **Porcentaje recuperable en caso de impago:** **95%.**

Señale la respuesta correcta:

- La pérdida esperada es 1.500 euros.
- Las ganancias previstas son 6.500 euros.
- La pérdida esperada es 800 euros.
- **Las ganancias previstas son 5.500 euros.**

Calculamos primero la pérdida esperada:

PE (EL) = PD x LGD x EAD =

0%5% x 200.000=1.000.

Calculamos los ingresos financieros previstos: 200.000*3,25%=6.500.

Ganancias previstas= 6.500-1.000= 5.500

Pregunta 82

Los ingresos mensuales recurrentes de una unidad familiar ascienden a 2.500 euros. ¿Cuál debe ser el importe máximo de la cuota mensual para que el préstamo no se considere inviable?:

- 1.500 euros.
- euros
- **1.250 euros.**
- 1.750 euros.

Cuando la cuota hipotecaria del cliente esté por encima del 50% de los ingresos que perciba mensualmente, la Ley define la situación como inviable.

2.500*50%=1.250

Pregunta 83

Señale la respuesta correcta en relación a los procedimientos de gobernanza y vigilancia por parte del diseñador de un producto de crédito inmobiliario:

- Solo es necesario revisar y actualizar los procedimientos establecidos cuando así lo demande el regulador.
- Los procedimientos establecidos serán los mismos para todos los tipos de productos crediticios.
- **La aplicación de los procedimientos tendrá en cuenta el nivel de riesgo potencial para el consumidor.**
- La aplicación de los procedimientos no tendrá en cuenta la complejidad del producto.

Pregunta 84

¿Quién es responsable de garantizar el cumplimiento interno de los procedimientos de gobernanza y vigilancia de productos?:

- Los representantes de las funciones de cumplimiento normativo.
- Los responsables de gestión de riesgos.
- El órgano de administración.
- **La alta dirección**.

Pregunta 85

Señale la respuesta INCORRECTA en relación a los procedimientos de gobernanza y vigilancia por parte del distribuidor de un producto de crédito inmobiliario:

- Evitarán posibles perjuicios al consumidor.
- **Tendrán en cuenta el nivel de riesgo potencial para el consumidor**.
- Tendrán en cuenta los intereses del consumidor.
- Minimizarán los conflictos de intereses.

Pregunta 86

¿Puede un distribuidor vender el producto a un consumidor que no pertenece al mercado objetivo?:

- Sí, pero con la autorización previa del diseñador.
- No, en ningún caso.
- **Sí, siempre que pueda justificarlo ante el diseñador.**
- Sí, en cualquier caso.

Pregunta 87

En el proceso de lanzamiento de un nuevo producto de crédito hipotecario, las llamadas pruebas del producto (fiabilidad y stress testing) corresponden a la fase de:

- Análisis global de riesgos.
- Control y seguimiento.
- **Análisis operativo.**
- Descripción del producto.

Pregunta 88

En el diseño e implementación de un nuevo producto de crédito hipotecario, el análisis comercial determinará (señale la respuesta INCORRECTA):

- Los clientes a los que se ofrecerá el nuevo producto.
- **Los precios a los que se comercializará el producto**
- La forma de comercialización (activa o reactiva).
- Las actuaciones comerciales a desarrollar (publicidad, promoción…).

Pregunta 89

Señale la respuesta correcta en relación con la Central de Información Riesgos del Banco de España (CIRBE):

- Cuando los saldos vivos de las deudas son inferiores a 3.000 euros, desaparecen del fichero.
- Es un registro de morosos.
- **Es accesible tanto para las entidades financieras como para los clientes con riesgos vivos.**
- Incluye todos los riesgos de los clientes con las entidades financieras sea cual sea su importe.