PREGUNTAS EXAMEN 22/02/2020

La TAE de una operación sin comisiones que rinde un 4% nominal, acumulable trimestralmente es:

4.06%

4.074%

4%

1%

Tanto equivalente del periodo = j (m) / m = 0,01 TAE = (1,01)4 - 1 = 4,06%

Pregunta 2

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

Es aprobada por los profesionales de un determinado colectivo profesional.

Todas son correctas.

No es parte de la ética aplicada.

Se ubica entre la moral y el derecho.

Pregunta 3

En el Código de Buenas Prácticas, el hogar familiar se encuentra en el umbral de exclusión, cuando, entre otros requisitos, la cuota hipotecaria es mayor del_% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar:

50%

40%

75%

60%

Pregunta 4

Los préstamos hipotecarios con interés fijo y sin opción de prepago son los más habituales en:

Europa continental.

Estados Unidos.

Países

anglosajones.

España.

Los préstamos a tipo fijo con mecanismos de protección para el prestamista contra el prepago, tales como la comisión o indemnización por el prepago, constituyen la forma de crédito predominante en la Europa continental y en los países escandinavos.

Pregunta 5

La cobertura de una hipoteca a tipo variable con la compra de FRA es:

Adecuada para la cobertura del riesgo de tipo de cambio durante un periodo No es adecuada para la cobertura del riesgo de tipo de interés durante un periodo Adecuada para la cobertura del riesgo de tipo de interés durante toda la vida de la hipoteca Adecuada para la cobertura del riesgo de tipo de interés de un periodo

Jorge quiere comprarse una segunda casa y está pensando en un apartamento en la playa. Acaba de hacer la tasación y está muy contento porque sabe que puede pedir el 80% del valor de tasación y con ese importe llega justo para comprarse la casa. ¿Está Jorge en lo cierto?:

No, porque se trata de una segunda vivienda y se exigirá un mayor esfuerzo económico a Jorge.

Sí, porque siempre se concede en los préstamos sobre casas el 90% del valor de tasación.

No, porque no se concede en los préstamos sobre casas más del 75% del valor de tasación

Sí, porque siempre se concede en los préstamos sobre casas el 80% del valor de tasación

Cuando se trate de préstamos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, una prudente relación entre el importe y el valor del bien asegurará normalmente un pago inicial sustancial para la compra obtenido de las fuentes de ingresos propias del prestatario. Dicho pago inicial habrá de ser tanto mayor cuanto menor sea el arraigo, enraizamiento o utilidad del bien en la satisfacción de las necesidades básicas del cliente (así, un inmueble de segunda residencia debería exigir un pago inicial superior al de otro que vaya a constituir la residencia habitual).

Pregunta 7

Suponiendo un tipo de interés fijo, el sistema francés de amortización de un préstamo se caracteriza por:

Todo el capital se amortiza al vencimiento del préstamo.

Las cuotas anuales/mensuales a pagar son constantes.

Las cuotas anuales/mensuales apagar son crecientes.

Las cuotas anuales/mensuales a pagar son decrecientes.

Pregunta 8

La Orden EHA/2899/2011 y la Circular 5/2012 del BE establecen como principal criterio para evaluar la solvencia del potencial prestatario:

La capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones financieras utilizando sus fuentes de renta habituales.

La existencia de fiadores o avalistas solventes distintos del propio prestatario.

El valor de los activos hipotecados u ofrecidos por el prestatario en garantía del préstamo.

La suscripción de seguros de amortización del préstamo por parte del prestatario.

Pregunta 9

Los intereses del consumidor han de garantizarse en los procedimientos establecidos en la fase

- 1. Solo en la fase de diseño
- 2. Tanto de diseño como de distribución.
- 3. Solo en la fase de distribución
- 4. Ni en la fase de diseño ni en la de distribución

Los procedimientos tendrán como objetivo garantizar que, al diseñar y comercializar los productos, se tengan en cuenta los intereses, objetivos y características de los consumidores, se eviten posibles perjuicios al consumidor, y se minimicen los conflictos de interés

Pregunta 10

Calcular la cuota periódica a pagar en un préstamo con las siguientes características:

Principal: 300.000 euros

Plazo 15 años TIN: 6%

Periodicidad de las cuotas: anuales

Comisión de apertura: 0,5%:

1. 30.888,83 euros

- 2. 25,999,34 euros
- 3. 28.333,34 euros.
- 4. 26.613,12 euros

Pregunta 11

La reducción de la cuota con un aumento del plazo:

- 1. Es igual con cualquier tipo de interés
- 2. Es más intensa si los tipos de interés son bajos
- 3. No se produce
- 4. Es más intensa si los tipos de interés son altos.

Cuanto menores sean los tipos de interés, más capital se amortiza y un aumento del plazo, reduce en mayor medida la cuota

Pregunta 12

Eduardo se acaba de quedar en el paro. La prestación por desempleo que le van a conceder es de 1.000 euros mensuales y van a ser sus únicos ingresos durante los próximos meses. Eduardo cumple con los requisitos para solicitar el plan de restructuración previsto en el Código de Buenas Prácticas. La entidad bancaria estudia la solicitud de Eduardo y la aprueba, quedando la nueva cuota mensual de su préstamo en 637 euros. No obstante, la entidad bancaria le advierte a Eduardo que el plan de reestructuración es considerado inviable. Eduardo no entiende nada y te pregunta a ti que significa que sea inviable el plan de restructuración aprobado. ¿Qué le dirías?

Al ser la nueva cuota mensual superior al 50%, el plan de restructuración se considera inviable.

Al ser la nueva cuota mensual superior al 40%, el plan de restructuración se considera inviable.

Al ser la nueva cuota mensual superior al 60%, el plan de restructuración se considera inviable.

Al ser la nueva cuota mensual superior al 55%, el plan de restructuración se considera inviable.

¿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.

La alta dirección, con el apoyo de representantes de las funciones de cumplimiento normativo y de gestión de riesgos, será responsable de garantizar el continuo cumplimiento interno de los procedimientos de gobernanza y vigilancia de productos.

Pregunta 14

Calcular el tipo efectivo trimestral equivalente a una TAE del 8%.

189%

1,94%

1,98%

1,84%

1+TAE = (1+ik)k 1+0,08=(1+i4)4

i4=1,081/4-1=0,0194=1,94%

Pregunta 15

En una hipoteca contratada en otra divisa diferente a la que se tienen los ingresos, el riesgo viene dado por:

1%

Una del precio del crudo.

Una potencial apreciación de la divisa.

Una bajada de tipos de interés

Una potencial depreciación de la divisa.

Pregunta 16

Calcular la pérdida esperada de la siguiente operación de préstamo:

Principal: 230,000 euros

Tipo de interés (diferencial):

- Probabilidad de incumplimiento: 8%
- Porcentaje recuperable en caso de impago: 60%:

11.040 euros.

7.360 euros.

1.380 euros.

920 euros.

PE (EL) = PD x LGD x EAD = 8%*40%*230.000=7.360

En un préstamo hipotecario, el tipo de interés aplicable es el euribor a un año más 0,35 %, redondeado al octavo de punto más próximo. Si el euribor fuese el -0,152%, el tipo de interés a aplicar sería:

0,250%

0.198%

El Euribor no puede ser negativo.

0,125%

-0.152 % + 0.35%= +0.198 %

0,198% se encuentre entre los octavos de punto 0,125% y 0,250%, siendo el más cercano el 0,250%.

Pregunta 18

El notario puede actuar como:

Ninguna respuesta es correcta.

Estructurador de la operación.

Prestamista.

Intermediario.

Pregunta 19

En el caso de las adquisiciones "mortis causa" (sucesiones) podemos decir:

La fecha de devengo será la fecha de fallecimiento.

Los herederos tendrán un plazo de 30 días para presentar la liquidación.

Se aplicará la normativa de la comunidad autónoma donde el causahabiente tenga su residencia habitual.

Serán sujetos pasivos los causantes.

En el caso de las adquisiciones "mortis causa" (sucesiones) podemos decir: Serán sujetos pasivos los causahabientes (herederos). Se aplicará la normativa de la comunidad autónoma donde el causante hubiera tenido su residencia habitual continuada durante los cinco años anteriores a la fecha de devengo. La fecha de devengo será la fecha de fallecimiento. Los herederos tendrán un plazo de 6 meses para presentar la liquidación. La base imponible en el caso de los inmuebles vendrá determinada por la Agencia tributaria de cada comunidad autónoma. En caso de no estar de acuerdo podremos solicitar una tasación pericial contradictoria y recurrir el valor dado por la agencia tributaria.

Pregunta 20

A la hora de conceder un préstamo, se debe respetar ... Indique la respuesta correcta

Que esté basado en la información sobre las circunstancias del prestatario.

Que esté basado en la información sobre cualquier requisito específico que el prestatario haya dado a conocer.

Que esté basado en hipótesis razonables para la situación del prestatario durante la vigencia del contrato de préstamo.

Todas las respuestas son correctas.

En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario y en cualquier requisito específico que éste haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo.

Los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable con cláusulas que limitan la variación de tipos suponen para del deudor:

Financiación más barata pero mayor incertidumbre.

Menor incertidumbre, pero financiación más cara

Menor incertidumbre y financiación más barata.

Mayor incertidumbre y financiación más cara.

Pregunta 22

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

Rentas recurrentes y no recurrentes disponibles / Servicio de la deuda.

Renta recurrente disponible / Servicio de las deudas.

Servicio de las deudas / Renta recurrente disponible.

Servicio de las deudas / Rentas recurrentes y no recurrentes disponibles.

Pregunta 23

Si junto a una hipoteca a tipo de interés variable vinculada al Euribor 12 meses, contratamos una cláusula techo, la cuota:

Es fija sólo durante 1 mes

Es fija durante 12 meses y durante el resto de la vida, sólo en caso de superarse el techo pasaría a ser fija por dicha anualidad.

Es fija durante 10 años

Es variable todos los meses

Pregunta 24

En el seguimiento de una operación de crédito, se utiliza como alerta (señale la respuesta INCORRECTA):

La aparición en los ficheros de CIRBE.

Frecuentes descubiertos en cuentas corrientes.

La devolución de recibos y cargos domiciliados.

Un credit-scoring bajo.

Pregunta 25

Una cancelación anticipada parcial de una hipoteca en la que la entidad permite alterar plazo o cuota:

Deberá disminuir el plazo.

Aumentar la cuota.

Deberá aumentar el plazo.

Aumentar el Euribor.

En el caso de asesoramiento, la política remunerativa debe ... (indique la respuesta correcta):

Todas son correctas.

Evitar que dependa de los objetivos de venta.

Evitar que afecte a la capacidad de actuar del empleado en interés del prestatario Evitar que afecte a la honestidad del empleado.

En el caso del personal que presta servicios de asesoramiento, se establecerán y aplicarán políticas y procedimientos internos dirigidos a lograr que la estructura de las remuneraciones del personal involucrado no afecte a su capacidad de actuar en interés del prestatario y, en particular, no dependa de los objetivos de venta.

Pregunta 27

En el caso de la modalidad TPO de ITPAJD la base imponible será:

El valor real del bien transmitido siendo deducibles las cargas que disminuyan el valor real del bien.

El valor real del bien menos las deudas garantizadas.

El valor real del bien menos cualquier carga que exista asociada al bien. El valor real del bien transmitido sin poderse deducir ningún tipo de carga.

En el caso de la modalidad TPO de ITPAJD la base imponible será el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas. El sujeto pasivo será el que adquiere el bien.

Pregunta 28

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.

En este caso:

500.000/600.000=0,83=83%

Pregunta 29

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.

"Collar de tipos de interés" es una operación de derivados que permite al prestatario fijar un límite mínimo y un límite máximo al coste de la financiación, limitando la variación de los tipos de interés a una banda de fluctuación determinada. De esta forma, el tipo de interés que paga el prestatario oscilará libremente dentro de esta horquilla de tipos hasta los límites máximo y mínimo establecidos.

Pregunta 30

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 31

D. Francisco tiene concedido un préstamo inmobiliario desde hace seis años para adquirir una vivienda. A D. Francisco le ha tocado la lotería y decide cancelar el préstamo. ¿Cómo tributará por este hecho?

Estará sujeta a la modalidad de TPO

Estará sujeta pero exenta a IVA

No está sujeto a ningún tributo

Estará sujeta pero exenta a la modalidad de AJD

Al existir escritura pública se devenga el acto jurídico documentado, pero la ley del impuesto establece que estas escrituras de cancelación están exentas

Pregunta 32

La transparencia plena en las relaciones con la clientela y la observancia rigurosa de las normas tendentes a la protección del usuario, es especialmente importante en las operaciones de:

Financiación de la compra de la segunda vivienda

Financiación de compra de suelo a promotores

Financiación de compra de inmuebles a empresas

Financiación de la compra de la primera vivienda

Pregunta 33

En períodos de descenso de las ventas de vivienda y aumento de los precios diremos que estamos en una fase de:

Desaceleración

Estabilización.

Expansión.

Contracción.

Una entidad financiera nos ofrece un préstamo hipotecario con los

siguientes datos: Importe del préstamo: 240.000 euros.

Tipo de interés nominal anual (TIN)=

2%. Plazo: 2 años.

Cuotas hipotecarias trimestrales.

Entonces, la última cuota a pagar según el sistema de amortización americano será:

1.200 euros.

2.400 euros.

240.000 euros.

241,200 euros.

[SISTEMA AMERICANO		TIN=2%
Trimestres	Cuota a pagar		Cuota amortización
1	1.200	1.200	
2	1.200	1.200	
3	1.200	1.200	
4	1.200	1.200	
5	1.200	1.200	
6	1.200	1.200	
7	1.200	1.200	
8	241.200	1.200	240.000

Pregunta 35

Según la normativa ECO, en la tasación de una vivienda se utilizará por norma general el método

De comparación.

De flujos de caja

De capitalización.

Residual

Pregunta 36

El Banco de España publica los tipos de interés oficiales con periodicidad:

Mensual.

Trimestral.

Anual.

Semanal.

Pregunta 37

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

La Central de Información de Riesgos del Banco de España.

Los informes comerciales de empresas privadas. Los registros de morosos.

El registro mercantil.

La alternativa más barata y completa de cobertura del riesgo de tipo de interés de una hipoteca a tipo de interés variable es a través de :

Un cap

Un floor

Un FRA

Un swap de tipos de interés.

El swap de tipo de interés no tiene coste explicito directo y permite la transformación del riesgo de tipo de interés variable en un tipo fijo.

Pregunta 39

Las directrices de la EBA sobre procedimientos de gobernanza y vigilancia de productos de crédito inmobiliario, establece el siguiente ciclo de vida del producto:

Diseño, comercialización y modificación o retirada.

Diseño, comercialización y revisión.

Diseño, comercialización, revisión y modificación o retirada.

Diseño, revisión, comercialización y modificación o retirada.

Pregunta 40

Las siglas de RICS se corresponden con:

Royal Institution of Chartered Surveyors.

Real Indicador Corporativo

Societario. Real Institution of

Chartered Savings. Royal

Institution of Corporate Solutions.

La Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) es un organismo profesional que promueve y hace cumplir los más altos estándares internacionales en la valoración, gestión y desarrollo de terrenos, bienes raíces, construcción e infraestructura.

Pregunta 41

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 compreses provietes son 6 500

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 \times LGD \times EAD = 10%*5%*200.000=1.000.

Calculamos también los ingresos financieros previstos:

200.000*3,25%=6.500.

Ganancias previstas= 6.500-1.000= 5.500

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 precrisis.

Se han mantenido estables.

Han subido sin recuperar los máximos pre-crisis.

Pregunta 43

El órgano máximo responsable de la definición y adopción de la política de asunción y gestión de riesgos hipotecarios de una entidad financiera es:

La alta dirección

La junta de accionistas

El consejo de administración.

Las comisiones especializadas.

El buen gobierno exige la implicación directa del consejo de administración, como máximo responsable, y de sus comisiones especializadas en la definición de las políticas de asunción de riesgos en las principales áreas de negocio

Pregunta 44

El valor de tasación de una vivienda es de 100.000 euros y coincide con el de escritura, entonces:

Un mayor ratio préstamo/valor implica que el esfuerzo financiero (porcentaje de renta que se destina al pago de las cuotas hipotecarias) es mayor.

El plazo de la hipoteca no afecta al esfuerzo financiero Cuanto menor sea el ratio préstamo/valor mayor es el importe del préstamo hipotecario El plazo de la hipoteca es mayor si se concede un ratio de préstamo valor más bajo

Si en la concesión de un préstamo hipotecario la ratio préstamo-valor de la garantía es elevada significa que las cuotas hipotecarias serán más altas porque nos financian una mayor parte de la compra de la vivienda. Por tanto, la cuota hipotecaria representará un mayor porcentaje de la renta por lo que el índice de esfuerzo financiero es mayor.

Pregunta 45

Señale la respuesta correcta en relación a las llamadas cláusula suelo y cláusula techo en los préstamos a tipo variable:

La cláusula techo establece un máximo al tipo de interés aplicable, beneficiando al cliente.

Tanto la cláusula suelo como la cláusula techo benefician al cliente.

La cláusula suelo establece un mínimo al tipo de interés aplicable, beneficiando al cliente.

La cláusula techo establece un máximo al tipo de interés aplicable, beneficiando a la entidad prestamista.

Indique cuál de los siguientes extremos NO debe verificar el notario a la hora de comprobar el cumplimiento de los requisitos de transparencia exigidos:

El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos exigidos.

Las cuestiones planteadas por el prestatario.

El asesoramiento prestado por el notario.

La tasación es inferior al 80% del importe del préstamo.

El notario deberá verificar gratuitamente:

El cumplimiento de los plazos normativamente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos que legalmente se le tienen que entregar (FEIN, FiAE, copia del proyecto de contrato, etc.). Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario.

La información individualizada que el notario ha prestado al prestatario, asesorándole en los relativo a las cláusulas específicas recogidas en la FEIN y en la FiAE, de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica.

La realización de un test en presencia del notario, en el que el prestatario responderá sobre la documentación entregada y la información suministrada.

Pregunta 47

En caso de que un comerciante asegure al consumidor que se le está aplicando un descuento cuando realmente está vendiendo el producto a precio de mercado, se podrá considerar que incurre en... (indique la respuesta más correcta

Una omisión engañosa

Una práctica comercial agresiva

Una práctica comercial contraria a los buenos usos

Una práctica comercial engañosa

Pregunta 48

La diferencia entre las hipotecas legales tácitas y las cuasi hipotecas legales tácitas reside en que...

Las cuasi hipotecas legales tácitas no tienen reconocimiento legal expreso como hipoteca legal, pero su carácter privilegiado hace que sean muy similares en la práctica.

Las cuasi hipotecas legales sólo tienen carácter tributario.

Las cuasi hipotecas legales carecen de validez en el ordenamiento jurídico español. Las cuasi hipotecas legales exigen para su constitución de escritura pública.

cPuede interesar la entidad bancaria la inscripción de la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad por su cuenta? (Indique la respuesta más correcta)

No, la inscripción sólo la pueden llevar a cabo el comprador o el vendedor

No, la inscripción sólo la puede llevar a cabo el comprador.

Si.

Sólo si ha sido apoderado previamente para ello por el comprador o el vendedor.

Pregunta 50

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 euros hasta 300.000 euros en múltiplos de 50.000 euros

Pregunta 51

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

No inferior a 20 años.

Similar a los habituales empleados en el mercado.

De 10 años o, a partir de dicho plazo, un múltiplo de 5 años, con un máximo de 30 años. En el ejemplo representativo no debe figurar el plazo de amortización.

Pregunta 52

Carmen se acaba comprar su vivienda en Burgos. Ha pagado por ella 200.000 euros y el vendedor tiene inscrito la propiedad a su nombre en el Registro de la Propiedad. ¿Es inatacable el título de adquisición en caso que Carmen la quiera inscribir?

Su posición es inatacable siempre que Carmen desconociese la posible inexactitud del registro

Su posición es inatacable ya que cumple con todos los requisitos exigidos por el art.

34 de la Ley Hipotecaria.

Su posición es atacable ya que la ha adquirido a título oneroso y no gratuito. Ninguna respuesta es correcta.

El título del adquirente será inatacable si:

Se adquiere de propietario

inscrito;

A título oneroso;

No se desconocía la inexactitud del

registro,

Se inscribe la transmisión.

El Principio de Veracidad que rige el funcionamiento de la Notarías implica que... (Indique la respuesta más correcta)

El contenido de los documentos públicos intervenidos por Notario se presume veraz e íntegro.

El contenido de los documentos públicos intervenidos por Notario se presume veraz e íntegro, y sólo podrá ser negado o desvirtuado por los Jueces o Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias.

El contenido de los documentos públicos intervenidos por Notario se presume veraz e íntegro, y sólo podrá ser negado o desvirtuado por el Notario jerárquicamente superior al autorizante El contenido de los documentos públicos intervenidos por Notario se presume veraz e íntegro y sólo podrá ser negado o desvirtuado por el Registrador de la Propiedad en la labor supervisora y correctora que le otorga el ordenamiento jurídico.

Pregunta 54

Cuál de los siguientes documentos no se considera un contrato previo al otorgamiento de la escritura de compra-venta

Promesa de compra-venta.

Contrato de compra-venta sujeto a condiciones resolutorias.

Contrato de arras.

Contrato de compra-venta sujeto a condiciones suspensivas.

Pregunta 55

Inés, intermediaria de crédito vinculada a una entidad bancaria ctiene la obligación de dar información precontractual personalizada?

No, al ser intermediaria vinculada.

Sí, porque sólo incumbe a los intermediarios de crédito vinculados.

Sí, porque dicha obligación incumbe a cualquier intermediario de crédito, sea vinculado o no.

No, porque sólo incumbe dicha obligación a los prestamistas y a sus representantes designados.

Por definición, los prestamistas, los intermediarios de crédito (tanto los vinculados como los no vinculados) o sus representantes designados deben ofrecer al prestatario la información personalizada que necesite para:

- Comparar los préstamos disponibles en el mercado.
- Evaluar sus implicaciones.
- Tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo.

Pregunta 56

En caso de que se esté comercializando un préstamo inmobiliario a tipo de interés variable, el intermediario de crédito inmobiliario deberá entregar al prestatario:

Un documento en el que se le informe de las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

Un documento en el que se le indique los pros y los contras de contratar un préstamo a tipo fijo o variable Un documento con al menos al menos cinco cuotas de amortización diferentes.

Todas son correctas.

La calificación e inscripción de los títulos debe realizarse por el Registrador en el plazo de..

Tres meses desde la presentación de los mismos

Quince días desde la presentación de los mismos

Seis meses desde la suscripción de la escritura pública

No existe plazo reglado al respecto

Pregunta 58

Andrea quiere subir a su cliente Luis el diferencial de su tarjeta de crédito ¿Con qué plazo debe preavisarle?... (indique la respuesta más correcta):

Mínimo 5 días hábiles.

Al menos 20 días naturales.

Una antelación no inferior a un mes por regla general.

Una antelación no inferior a 3 meses por regla general.

Pregunta 59

En las valoraciones RICS, el valor de mercado de un inmueble es (indique la respuesta más correcta):

La cantidad por la cual puede ser intercambiado el inmueble entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados.

El precio al que podría venderse el inmueble, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado.

El valor del inmueble para una persona o una clase de personas concreta.

La renta estimada por la que un inmueble podría arrendarse, entre un arrendador y un arrendatario interesados.

Pregunta 60

-El acuerdo abstracto traslativo es propio de......

Portugal.

Francia.

Alemania.

España.

Pregunta 61

El registro público de intermediarios de crédito es:

Privado con costes para los ciudadanos. Gratuito para los bancos únicamente.

Gratuito para los ciudadanos.

Gratuito para los prestamistas únicamente.

En caso de reembolso total o parcial de forma anticipada un crédito inmobiliario a tipo de interés fijo a los 12 años de vigencia del crédito, podrá establecerse contractualmente una compensación máxima a favor del prestamista:

Del 1,5% el capital rembolsado

anticipadamente.

Del 2% del capital rembolsado anticipadamente

Del 1% del capital inicial del préstamo.

Del 1,5% del capital inicial del préstamo.

Pregunta 63

Señale la respuesta correcta en relación a las diferencias entre préstamo y crédito:

En el crédito hay comisión de no disponibilidad.

En el crédito el calendario de amortización está prefijado en el contrato.

En el préstamo el cálculo de intereses se realiza sobre el importe

efectivamente dispuesto. El préstamo admite saldos deudores y acreedores.

Pregunta 64

La principal diferencia entre el sistema de transmisión de la propiedad español y alemán es que...

En el sistema alemán la inscripción en el Registro de la Propiedad es potestativa (no es obligatoria), mientras que en el español es constitutiva (obligatoria).

En el sistema español la inscripción en el Registro de la Propiedad es potestativa (no es obligatoria), mientras que en el alemán es constitutiva (obligatoria).

En el sistema alemán no es preciso el consentimiento, mientras que en el español es obligatorio

El sistema alemán se basa en el Título y el Modo, mientras que el español sólo en el Modo

Pregunta 65

Dentro de lo que establece el ISD en materia de bienes inmuebles, en el caso de una donación, indique la respuesta NO correcta:

El sujeto pasivo será el donante.

La base imponible está constituida por el valor real de bienes y derechos adquiridos, minorado por cargas y deudas deducibles.

Se aplicará la normativa correspondiente a la comunidad a la que pertenezca el inmueble. El devengo del impuesto se produce el día que se celebre el acto,

El ISD establece que en materia de bienes inmuebles, en el caso de una donación:

- Se aplicará la normativa correspondiente a la comunidad a la que pertenezca el inmueble.
- El sujeto pasivo será el donatario o favorecido en la donación.
- La base imponible está constituida por el valor real de bienes y derechos adquiridos, minorado por cargas y deudas deducibles.
- El devengo del impuesto se produce el día que se celebre el acto.

- El donatario tiene 30 días para presentar el impuesto y abonarlo.
- El tipo impositivo y las reducciones aplicables dependerán de la comunidad autónoma donde radique el inmueble.

Nicolás, director de Riesgos de la entidad Créditos S.A., está analizando la operación de un préstamo hipotecario para la compra de una vivienda habitual, y cree que los solicitantes no podrán cumplir con la cuota hipotecaria resultante. ¿Qué tipo de riesgo se trata?:

Riesgo de crédito.

Riesgo de pérdida.

Riesgo jurídico.

Riesgo operativo

El riesgo de crédito es definido como aquella incertidumbre que existe por parte de la entidad prestamista de no obtener el beneficio previsto y/o incurrir en una pérdida en la operación crediticia concedida

Pregunta 67

La remuneración de un empleado debe respetar ... (indique la respuesta correcta):

El tiempo que sea necesario para informar correctamente al prestatario.

El tiempo que sea necesario para evaluar adecuadamente la solvencia del prestatario.

Todas son correctas.

El tiempo que sea necesario para asesorar correctamente al prestatario.

Los objetivos que incidan en la retribución o en los incentivos fijados al prestamista y a su personal involucrado en la evaluación de solvencia y la contratación de préstamos resultan en todo momento compatibles con el tiempo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia y para informar debidamente al prestatario

Pregunta 68

El reconocimiento de un intermediario de crédito por la autoridad competente de su Estado miembro de origen es válido:

Es válido en todo el territorio Nacional para la realización de las actividades y la prestación de los servicios contemplados en el reconocimiento, sin necesidad de ulterior reconocimiento por las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida, en cualquier caso.

No es válido en todo el territorio de la Unión para la realización de las actividades y la prestación de los servicios contemplados en el reconocimiento, sin necesidad de ulterior reconocimiento por las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida, en ningún caso.

Es válido en todo el territorio de la Unión para la realización de las actividades y la prestación de los servicios contemplados en el reconocimiento, sin necesidad de ulterior reconocimiento por las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida, en cualquier caso.

Es válido en todo el territorio de la Unión para la realización de las actividades y la prestación de los servicios contemplados en el reconocimiento, sin necesidad de ulterior reconocimiento por las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida, bajo ciertas premisas.

Señale la respuesta correcta en relación al cálculo del ratio de endeudamiento financiero del cliente:

Se incluirán los ingresos recurrentes y no recurrentes después de impuestos.

Se incluirán los ingresos recurrentes antes de impuestos.

Se incluirán todos los pagos recurrentesderivados del préstamo solicitadoy de ptras deudas preexistentes

Se incluirán solo los pagos recurrentes derivados del préstamo solicitado.

Pregunta 70

Son modos derivativos de adquirir la propiedad:

La prescripción, la sucesión y los contratos con finalidad traslativa del dominio. La donación, la sucesión y la ley.

La donación, la ocupación y los contratos con finalidad traslativa del dominio.

La donación, la sucesión y los contratos con finalidad traslativa del dominio.

Pregunta 71

Inés (compradora) ha firmado con Antonio (vendedor) un contrato de compraventa sujeto a condición resolutoria. Para comprar el inmueble, Inés ha firmado un préstamo hipotecario con la entidad Dinero SA. En caso que se cumpla la condición resolutoria ¿qué pasaría con la hipoteca? Indique la respuesta más correcta.

Quedaría sin efecto en caso que la condición sea anterior a la hipoteca.

Nada, la hipoteca tiene preferencia a la condición resolutoria

Antonio sería el nuevo deudor hipotecario.

No se podría resolver el contrato de compraventa.

La resolución del contrato de transmisión del dominio podría tener consecuencias sobre la hipoteca, si la condición resolutoria se inscribió con anterioridad a la hipoteca, por lo que habrá que valorar la posibilidad de que la condición resolutoria se posponga registralmente a la hipoteca, para que ésta no se vea afectada por el ejercicio de la condición.

Pregunta 72

Tienen la consideración de empresarios a efectos de la ley del IVA:

Los arrendadores de inmuebles.

Todas son correctas.

Las sociedades mercantiles en todo caso

Quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas en todo caso a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.

Lo primero a tener en cuenta a la hora de plantearse la tributación en la transmisión de un inmueble es la figura del transmitente. La operación estará sujeta a IVA cuando sea realizada por un empresario o profesional que actúe en el ámbito de su actividad o con bienes que pertenecen a su patrimonio empresarial. En el resto de los casos, cuando la figura del transmitente sea distinta de un empresario o profesional se estará en el ámbito de aplicación del ITP. Tienen la consideración de empresarios a efectos de la ley del IVA:

Las sociedades mercantiles en todo caso.

- Los arrendadores de inmuebles.
- Quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas en todo caso a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.

Los notarios son... (indique la respuesta correcta)

Sólo funcionarios públicos pero licenciados en Derecho.

A la vez funcionarios públicos y profesionales del Derecho.

O funcionarios públicos o profesionales del Derecho.

Sólo profesionales del Derecho con un trabajo público.

Pregunta 74

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 75

Conforme a la Orden ECO/805/2003, la tasación de un bien inmueble para la finalidad hipotecaria estará determinada por el:

Valor hipotecario.

Valor de reposición.

Valor de venta.

Valor de mercado.

Pregunta 76

Los préstamos hipotecarios a interés variable con revisión anual, se caracterizan frente a otras modalidades de financiación por:

Financiación más barata, pero con riesgo de fluctuaciones

Financiación más cara, pero sin riesgo de fluctuaciones

Financiación más barata y sin riesgo de fluctuaciones

Financiación más cara y con riesgo de fluctuaciones

Pregunta 77

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.

.

En los casos de subrogación de un préstamo al promotor de la vivienda...(indique la respuesta más correcta).

El empresario deberá comunicar al prestamista la voluntad del comprador de subrogarse con al menos 10 días de antelación a la fecha de la firma prevista

El empresario deberá comunicar al prestamista la voluntad del comprador de subrogarse con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista

El empresario deberá comunicar al prestamista la voluntad del comprador de subrogarse con al menos 5 días de antelación a la fecha de la firma prevista

El empresario deberá comunicar al prestamista la voluntad del comprador de subrogarse lo antes posible

Pregunta 79

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

Este tipo de financiación se caracteriza por permitir al deudor cambiar su financiación en monedas extranjeras, siendo el tipo de interés aplicable el que corresponda a la divisa elegida. La experiencia bancaria ha demostrado que este tipo de financiación conlleva un alto riesgo de que se produzca una revalorización de la divisa elegida, lo que implica que la deuda del cliente, al cambio en su moneda nacional, sea mayor de la inicialmente solicitada.

Pregunta 80

¿Qué documentación tiene que entregar el prestamista al prestatario con una antelación mínima de 10 días naturales antes de la formalización del préstamo?

Todas son correctas.

Una copia del proyecto del contrato. La FEIN. La FiAE.

Pregunta 81

En el caso de un préstamo hipotecario a una persona física, para que se produzca el vencimiento anticipado del contrato en caso de impago, si la mora se ha producido en la primera mitad de la duración del préstamo, es requisito que el deudor haya incumplido sus obligaciones de pago por un plazo de al menos:

3 meses

12 meses

6 meses

18 meses

Es requisito que las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses

Pregunta 82

Según establece la Directiva 2014/17/UE, las entidades financieras deberán informar al cliente del llamado coste efectivo remanente (CER) del préstamo

En los documentos de liquidación.

En la oferta vinculante.

En la publicidad del producto.

En el contrato de préstamo

Pregunta 83

El ratio LTV (Loan to Value) se calcula de la siguiente forma:

Valor de tasación del inmueble / Importe del préstamo hipotecario*100.

Importe del préstamo hipotecario / Valor de tasación del inmueble*100.

Cuota mensual a pagar / Renta disponible del cliente*100.

Renta disponible del cliente / Cuota mensual a pagar.

Pregunta 84

Entre los gastos previos a la formalización del préstamo cabe destacar:

Registrador de la propiedad.

Notaría.

Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídico

Tasación.

Pregunta 85

Las compraventas de viviendas que publica el Ministerio de Fomento

Coinciden las los datos que publica el Ministerio de Industria Las resoluciones judiciales Reflejan los datos del Registro de la propiedad Recogen la información de las tasadoras

Recogen la cifra de compraventas escrituradas y tienen como fuente el Centro de Información Estadística del Notariado

Pregunta 86

En el caso de un préstamo hipotecario a una persona física, resuelto del crédito por impago, durante la tramitación del proceso de ejecución, el deudor:

No puede paralizar la ejecución aunque se ponga al día en los pagos pendientes.

Puede paralizar la ejecución poniéndose al día en los pagos pendientes

Solo puede parar la ejecución si llega a un acuerdo con el prestatario Ya no puede ponerse al día en los pagos pendientes.

##