



EXPERTO EN REFINANCIACION Y GESTION HIPOTECARIA



93 494 99 80

ATENCIÓN.

No es lo mismo hacer un curso en un Centro de Estudios legalmente autorizado por el Ministerio de Educación que hacer el mismo curso en una empresa de formación.

Sólo los Centros de Estudios pueden expedir diplomas con validez profesional, ya que cuentan con la autorización del Ministerio.

El caso de empresas de formación son sociedades limitadas en cuyos estatutos se incluye la posibilidad de promocionar cursos, pero la certificación de estudios obtenida no tiene el aval del Ministerio.

Los Reales Decretos del Ministerio sobre enseñanzas sólo son válidos para los centros legalmente autorizados. Las empresas de formación no tienen potestad para adecuarse a los mismos.

Exija siempre que le enseñen la autorización de funcionamiento del Centro de Estudios por parte del Ministerio, no de una asociación o sociedad limitada.

3422 Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya Núm. 882 - 26.8.1987

de diversos Col·legis Públics d'EGB i centres d'Educació Pre-encol, en els termes que tot seguit s'explicita:

A la pàgina 2809, columna central, al 1º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic amb número de codi 08040145, de Badalona, on diu:

"Composició resultat: 7 unitats mistes d'EGB 14 unitats de Pàrvuls";

ha de dir:

"Composició resultat: 7 unitats mistes d'EGB, 4 unitats de Pàrvuls i 1 Direcció amb funció docent";

A la pàgina 2809, tercera columna, al 7º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic Rafafel de Casanova, amb número de codi 08037873, de Badalona, on diu:

"Denominació: Col·legi Públic Rafafel de Casanova";

ha de dir:

"Denominació: Col·legi Públic Rafafel Casanova";

A la pàgina 2810, primera columna, al 2º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic amb número de codi 08036159, de Badalona, on diu:

"Composició resultat: 8 unitats mistes d'EGB, 2 unitats de Pàrvuls i 1 Direcció amb funció docent";

ha de dir:

"Composició resultat: 8 unitats mistes d'EGB, 2 unitats de Pàrvuls, 1 Direcció amb funció docent i 1 unitat de Formació Permanent d'Adults en el nivell d'EGB de règim especial";

A la pàgina 2810, primera columna, al 6º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic Can Vidaler, amb número de codi 08040618, d'Esplugues de Llobregat, a continuació de la denominació, ha de dir:

"Domicili: c. de Cedrés, s/n";

A la pàgina 2811, tercera columna, al 1º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic Rubió i Ors, amb número de codi 08027481, de l'Hospitalet de Llobregat, on diu:

"Denominació: Col·legi Públic Rubió i Ors";

ha de dir:

"Denominació: Col·legi Públic Rubió i Ors";

A la pàgina 2813, columna central, al 4º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic Virgen Inmaculada, amb número de codi 08027481, de Santa Coloma de Gramenet, on diu:

"Composició resultat: 23 unitats mistes d'EGB, 4 unitats de Pàrvuls i 1 Direcció amb funció docent";

ha de dir:

"Composició resultat: 23 unitats mistes d'EGB, 4 unitats de Pàrvuls, 1 unitat d'Educació Especial i 1 Direcció amb funció docent";

A la pàgina 2814, primera columna, al 3º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic Miquel Utrillo, amb número de codi 08030681, de Sitges, on diu:

"Domicili: c. del Camí de la Fila, s/n";

ha de dir:

"Domicili: c. del Camí de la Fila, s/n";

A la pàgina 2814, columna central, al 2º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic Joan Maragall, amb número de codi 08030681, d'Arenys de Mar, on diu:

"Domicili: c. d'Anna Maria Rovell, 10";

ha de dir:

"Domicili: c. d'Anna Maria Rovell, 10";

Havent-se acreditat a l'esmentat expedient que el nou titular no es troba en cap de les causes d'incapacitat previstes al Decret 1855/1974, de 7 de juny, que regula el règim jurídic de les autoritzacions a centres no estatals d'ensenyament.

Domicili: c. de Navàs Monturiol, 55";

ha de dir:

"Domicili: c. de Narcís Monturiol, 55";

A la pàgina 2815, columna central, al 5º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic El Cim, amb número de codi 08030364, de Tàrragona, on diu:

"Domicili: c. de Navàs Monturiol, 55";

ha de dir:

"Domicili: c. de Narcís Monturiol, 55";

A la pàgina 2816, columna central, al 6º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic Ramon Masip-Dolores Gratacós, amb número de codi 08015454, de Cardener, on diu:

"Denominació: Col·legi Públic Ramon Masip-Dolores Gratacós";

ha de dir:

"Denominació: Col·legi Públic Ramon Masip-Dolores Gratacós";

A la pàgina 2817, primera columna, al 1º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic amb número de codi 08041659, de Granollers, on diu:

"Denominació: Col·legi Públic";

ha de dir:

"Denominació: Col·legi Públic Mestres Montañés";

A la pàgina 2817, primera columna, al 4º paràgraf, relatiu al Col·legi Públic Sagrada Família, amb número de codi 08019711, de la Llagosta, on diu:

"Composició resultat: 16 unitats mistes d'EGB, 3 unitats de Pàrvuls, 1 unitat d'Educació Especial i 1 Direcció amb funció docent";

ha de dir:

"Composició resultat: 16 unitats mistes d'EGB, 3 unitats de Pàrvuls i 1 Direcció amb funció docent";

Article 2

Es modifica la referida Orde de 29 d'abril de 1987 en els termes expressats a l'article precedent.

Barcelona, 29 de juliol de 1987

JOAN GUITART I AGELL
 Conseller d'Ensenyament
 (87.198.082)

ORDRE
 de 21 de juliol de 1987, per la qual s'autoritza el canvi de titularitat del centre docent privat de Batallierat Sant Josep, de Sant Boi de Llobregat.

Per tal de resoldre la sol·licitud presentada als Serveis Territorials del Departament d'Ensenyament en petició d'autorització de canvi de titularitat del centre docent privat de Batallierat Sant Josep, de Sant Boi de Llobregat, s'intenta el corresponent expedient, amb estricta observança de les normes de procediment establertes en aquest reglament.

Havent-se acreditat a l'esmentat expedient que el nou titular no es troba en cap de les causes d'incapacitat previstes al Decret 1855/1974, de 7 de juny, que regula el règim jurídic de les autoritzacions a centres no estatals d'ensenyament.

ORDRE
 Article únic

S'autoritza el canvi de titularitat del centre docent privat de Batallierat Sant Josep, de Sant Boi de Llobregat, amb codi número 08025551, ubicat al carrer de Girona, s/n, que passa de Ramon Valldorola Soler a Iniciatives de Promoció Pedagògica, SA.

Barcelona, 31 de juliol de 1987

JOAN GUITART I AGELL
 Conseller d'Ensenyament
 (87.217.012)

ORDRE
 de 6 d'agost de 1987, per la qual s'autoritza l'implantació de cursos al centre docent privat d'ensenyament a distància Surge, Centre de Cultura Humana, de Barcelona.

Per tal de resoldre la sol·licitud presentada als corresponents Serveis del Departament d'Ensenyament pel senyor Albert Moys i Urra en petició d'autorització d'implantació de cursos al centre docent privat d'ensenyament a distància Surge, Centre de Cultura Humana, de Barcelona, s'intenta el corresponent expedient, amb estricta observança de les normes de procediment establertes en aquest reglament.

Havent comprovat en l'esmentat expedient el compliment, per part del centre, dels requisits exigits pel Real Decret 2641/1980, de 7 de novembre, així com per l'Orde Ministerial de 29 de juny de 1981, que desprèn l'anterior Real Decret, disposicions ambdues que regulen el règim jurídic de les autoritzacions a centres no estatals d'ensenyament a distància.

ORDRE
 Article 1

S'autoritza el centre docent privat d'ensenyament a distància Surge, Centre de Cultura Humana, ubicat al carrer de Fontanella, 13, 2º 2º, Barcelona, del qual és titular el senyor Albert Moys i Urra, per a l'implantació dels cursos que s'esmenten a continuació, tots ells compresos dins l'àmbit de l'article 4.º del Real Decret 2641/1980:

Curs de Direcció de la Petita i Mitjana Empresa. Curs de Tècniques de Venes. Curs de Gestió de la Propietat Immobiliària. Curs de Promoció de Finques. Curs d'Assessoria de la Propietat Immobiliària.

Article 2

Els cursos autoritzats no tenen efectes acadèmics oficials i, per tant, no condueixen a l'obtenció de cap títol amb validesa oficial.

MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL
 COMISARIA DE EXTENSION CULTURAL

15 OCT 1987
 SALIDA

Con esta fecha, el Excmo. Sr. Ministro me comunica el siguiente acuerdo, adoptado en el expediente de que se hace mérito a continuación:

"VISTA la solicitud que con fecha 15 de diciembre de 1.955 eleva a este Ministerio D. Jesús Rogar Moré, por la que pide autorización de funcionamiento para el Centro privado de Enseñanza por Correspondencia denominado SURGE, CENTRO DE CULTURA HUMANA, sito en Ronda de San Pedro núm. 25 de Barcelona, y del que es propietario-director,

"VISTO el expediente correspondiente en el que figura toda la documentación exigida en el Decreto de 17 de junio de 1.955 y en la Orden Ministerial de 11 de julio de 1.955,

"RESUELTO que D. Jesús Rogar Moré posee el título de Licenciado en Medicina y Cirugía y está capacitado para dirigir técnicamente dicho Centro (según los certificados que acompaña de la Delegación Administrativa Provincial de Educación y del Sindicato Nacional de Actividades Diversas),

"RESUELTO que dicho Centro se dedicará a la enseñanza de INFERMIERAS PRACTICANTES,

"CONSIDERANDO que sus métodos pedagógicos y publicitarios no ofrecen inconveniente alguno,

"CONSIDERANDO que el personal docente y corrector posee la garantía exigida en el Decreto de 17 de junio de 1.955, y que los derechos de los posibles alumnos están salvaguardados,

"CONSIDERANDO que la instalación material del Centro y su garantía económica responden a las condiciones exigidas en el citado Decreto y en la Orden Ministerial de 11 de julio de 1.955,

"CONSIDERANDO que los Diplomas que ha de conceder SURGE, CENTRO DE CULTURA HUMANA, se ajustan a lo establecido en el art. 1º del Decreto de 17 de junio de 1.955,

"Este Ministerio se ha servido acordar lo siguiente:

"1.º - Que son autorizados el funcionamiento de SURGE, CENTRO DE CULTURA HUMANA, dentro de las condiciones que establece la legislación vigente y de acuerdo con las circunstancias que se acreditan en el expediente del Centro que obran en esta Comisaría.

"2.º - Que son clasificadas en el Grupo I, según lo prevenido en el art. 3º del Decreto de 17 de junio de 1.955

"3.º - Que se le conceda el derecho al uso de la

ÍNDICE

PRESENTACIÓN.	3
UNA NUEVA PROFESIÓN.	4
TEMARIA EXPRETO EN REFINANCIACION	5
CLAUSTRO DE PROFESORES.	9
VENTAJAS DE ESTUDIAR CON SURGE	10
DICCIONARIO HIPOTECARIO	11

PRESENTACIÓN.

La labor formativa y pedagógica que SURGE realiza desde 1956, ha sido reconocida por Instituciones y Asociaciones, tanto nacionales como internacionales; fruto de este reconocimiento son los premios que el Centro de Estudios ha obtenido y los convenios de colaboración y convalidación de temarios firmados con diferentes universidades y centros de estudios inmobiliarios europeos.

SURGE es el único Centro de Estudios que consiguió una Autorización según el R.D. 2641/80 del Ministerio de Educación y Ciencia para impartir Cursos y Seminarios profesionales inmobiliarios. Desde 1987 autorización expresa.

La evolución del sector y su progresiva especialización, ha determinado que importantes empresas, instituciones y agrupaciones inmobiliarias, hayan confiado en SURGE para la formación de sus profesionales.

SURGE, imparte ciclos formativos específicos del sector inmobiliario, no sólo en Barcelona, sino que cuenta con una amplia red de centros en más de 20 ciudades dentro del territorio nacional; también hemos adecuado el estudio a la formación on line en el campus SURGE con la inclusión de videoconferencias a tiempo real y la presencia de los Jefes de Profesores dándonos clases.

Los cursos son impartidos por abogados, contables, economistas, arquitectos, aparejadores, urbanistas, técnicos, profesionales y expertos en el sector inmobiliario, tanto del sector público como privado, garantizando de esta manera la rigurosidad y eficacia de los estudios que se realizan, contando con un material pedagógico totalmente actualizado y completo.

El Curso de Experto en Refinanciación y Gestión Hipotecaria, está diseñado para aquellas personas que desarrollan o desean desarrollar su actividad profesional en el mundo de la intermediación financiera moderna, cada día más complejo y globalizado. Dotando a los alumnos de los conocimientos teórico-prácticos necesarios para poder asesorar a los clientes, tanto particulares como empresas, sobre las mejores opciones de financiación.

UNA NUEVA PROFESIÓN.

Una de las inequívocas características de la sociedad de consumo es que son muchos los ciudadanos que viven por encima de sus posibilidades, disfrutando de bienes (casa, coche, muebles...)o servicios(viajes, reformas...) antes de haber reunido el dinero suficiente para poder pagarlos.

El mercado inmobiliario español y su conjunto de submercados inmobiliarios están sufriendo uno de los mayores reajustes de su historia. Las hipotecas lastran a un buen número de consumidores que se endeudan para acometer la que será la principal inversión de sus vidas, la compra de una vivienda. La refinanciación de hipotecas es una opción para las personas que tienen una hipoteca de vivienda y puedan reducir sus pagos mensuales debido a la reducción de las tasas de interés.

Hay muchas razones del por qué la gente acude a la refinanciación de préstamos hipotecarios: La consolidación de la deuda, cuando las tasas de interés bajan, la reducción de sus pagos mensuales, reducir las tasas de interés, necesidad de dinero en efectivo, etc. La refinanciación de hipotecas de vivienda les da una gran oportunidad para obtener tasa de intereses más bajas y mayor liquidez dado que sus deudas quedarán reducidas a un solo préstamo con la refinanciación.

La actual crisis económica, propicia el hecho de que muchas personas y sociedades tengan que recurrir a este tipo de servicios (El importe de la refinanciación con garantía hipotecaria gestionado en los últimos cinco años se ha elevado a 50.000 millones de euros, según las cifras publicadas por el Banco de España).

Este curso esta diseñado para que Ud. como Experto en Refinanciación y Gestión Hipotecaria pueda desarrollar su actividad con un conocimiento completo y global de todas las materias implicadas en dicho proceso.

Una vez finalizada la formación, el alumno podrá incorporarse o proyectarse con garantías de competitividad y competencia profesional en los siguientes mercados:

Mercados y Servicios Inmobiliarios.

Mercados Financieros.

Despachos Profesionales

Y toda organización o empresa que necesite gestionar o financiar su patrimonio inmobiliario.

TEMARIO EXPERTO EN REFINANCIACION Y GESTIÓN HIPOTECARIA

Módulo 1 DERECHOS REALES

El Derecho real en general

El Derecho real de la propiedad

Limitaciones del dominio

Modos de adquirir la propiedad

Protección de la propiedad

Los regímenes económicos matrimoniales

Los sistemas sucesorios comunes y forales

La posesión

El derecho real de usufructo

Los derechos de uso y habitación

Las servidumbres

El derecho real de censo

El derecho real de prenda

El derecho real de hipoteca inmobiliaria

Derechos reales de adquisición

El derecho de retracto

El derecho real de opción

Módulo 2 REFINANCIACIÓN Y GESTIÓN HIPOTECARIA.

Introducción

El sistema Hipotecario español

Principios del sistema hipotecario

El derecho real sobre hipoteca

Constitución, sujetos, forma y objeto

El rango de la hipoteca

La acción hipotecaria
Extinción de la hipoteca
La rehabilitación de la hipoteca en la LEC

El mercado hipotecario en la unión europea
Mercado único y código de buena conducta.
Conclusiones

Transparencia y seguridad de los préstamos hipotecarios en España
Régimen de Transparencia
Referencia a la cláusula de redondeo

El préstamo hipotecario
Préstamo con garantía hipotecaria
Criterios de concesión
La petición del préstamo
Clases de préstamos hipotecarios
Aspectos relevantes
Devoción del préstamo
Gastos de la operación, aspectos fiscales

Novación y Subrogación
Concepto
Gastos de la operación, aspectos fiscales
Comisión cancelación

Agrupación de hipotecas y consolidación de deudas
Características
Ventajas e inconvenientes
Operativa

Indicadores del coste de la deuda hipotecaria.

Módulo 3 CONSUMO

El alcance social y económico del consumo.
Introducción.
El "objetivo de los individuos" frente al "objetivo de los consumidores".
Los programas de gasto del consumo privado.
El consumo es una función social.
Consumo y modo de producción.

Derechos básicos de los consumidores y usuarios
Derechos básicos
Ventas de saldos
Ventas en liquidación
Ventas a distancia
Publicidad ilícita, clases y definiciones

La acción de cesación y rectificación en la publicidad ilícita
Requisitos para la creación de un fichero, tratamiento y cesión de datos de carácter personal.

Actos de deslealtad frente a competidores

Actos de deslealtad frente a consumidores

Actos de deslealtad frente al mercado

Nombre comercial

Registro de la marca

Nulidad, caducidad y renuncia de la marca

Características de los contratos mercantiles de agencia

Duración de los contratos de los representantes de comercio

La protección de los consumidores en el sector bancario

Las partes en la relación bancaria, la parte débil: el consumidor o cliente bancario

El concepto de consumidor bancario. El consumidor bancario de operaciones activas.

El concepto de consumidor bancario. El consumidor bancario de operaciones pasivas.

El concepto de cliente bancario.

La parte fuerte: las entidades bancarias

LA REGULACIÓN GENERAL DE LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN LA CONTRATACIÓN BANCARIA

La situación precontractual: el régimen de la información y la publicidad bancarias

La publicidad interna.

Los tipos de interés.

Las comisiones y gastos repercutibles.

Las normas de valoración.

La publicidad externa.

El contenido del contrato bancario: régimen de las condiciones generales de la contratación

Condiciones generales de la contratación: concepto, naturaleza jurídica y requisitos.

El control de las cláusulas contractuales: control de inclusión y control de contenido.

El control de inclusión o control formal.

La redacción de las condiciones generales.

Plasmación documental y entrega de las condiciones.

El control material o de contenido.

Las cláusulas abusivas: la disposición adicional primera de la LGDCU

El control judicial de las condiciones generales.

El registro de condiciones generales de la contratación.

La sanción legal.

La formalización del contrato

La liquidación de las operaciones.

Regulación especial de algunas operaciones bancarias: el crédito al consumo

Concepto de crédito al consumo: ámbito de la ley.

Obligaciones informativas en fase precontractual.

Forma y contenido del contrato.

Modificación del coste total del crédito.

El reembolso anticipado del crédito.

Relación entre el crédito al consumo y la adquisición de bienes.

Instituciones específicas de protección del cliente bancario. El defensor del cliente bancario

Concepto y naturaleza jurídica.

Presupuestos para la aplicación de la tutela.
Competencias.
Procedimiento.
El servicio de reclamaciones del banco de España
Funciones.
Procedimiento.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Módulo 4 LEGISLACION

Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

LEY 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

ORDEN ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

LEY HIPOTECARIA, TEXTO REFUNDIDO SEGÚN DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946, MODIFICADA POR LAS LEYES 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y por ley orgánica 15/2003.

CLAUSTRO DE PROFESORES.

Sr. Alejandro Moya

Director de SURGE Centro de Estudios.

Sr. Francisco Muñoz

Agente Inmobiliario

Sr. Buenaventura Baiget

Abogado del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona.

Sr. Albert Salat

Abogado del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona.

Sra. Cristina Martínez

Urbanista

Sr. Álvaro de Jesús

Valoraciones

Sra. Purificación López

Master en Dirección inmobiliaria

Sr. Rubén Gimeno

Director servicio de estudios del Registro de economistas asesores fiscales.

VENTAJAS DE ESTUDIAR CON SURGE.

- Centro de Estudios autorizado por el Ministerio de Educación y Ciencia desde 1956.
- Único Centro de Estudios con una autorización expresa de los cursos inmobiliarios según el Real Decreto 2641/80
- Temarios propios, pedagógicos y constantemente actualizados.
- Profesorado experto en la materia y especializado en formación.
- Grupos de estudios reducidos.
- Infraestructura a nivel nacional y acuerdo con Francia y Portugal.
- Desarrollo práctico de las clases, seminarios.
- Bolsa de trabajo.
- Reciclaje continuo, actualización de conocimientos.

DICCIONARIO HIPOTECARIO

AMORTIZACIÓN

Pago total o parcial que se realiza para la devolución de un préstamo.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Capital de un préstamo que se devuelve antes de las fechas pactadas inicialmente. Puede ser total o parcial. Normalmente, se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad amortizada anticipadamente para compensar el quebranto financiero que supone la alteración del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo variable éste porcentaje puede ser como máximo del 1%.

ARRENDAMIENTO (CONTRATO DE)

Puede ser de cosas, o de obras o de servicios. En el arrendamiento de cosas, una de las partes (arrendador) se obliga a dar a la otra (arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes (arrendador) se obliga a ejecutar una obra o prestar a la otra (arrendatario) un servicio por precio cierto.

ARBITRIO MUNICIPAL DE PLUSVALÍA

Anterior denominación del hoy llamado Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Ver IVTNU).

AVALISTA

Persona que interviene como garante en un préstamo y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario no haga frente a la deuda o a sus intereses.

CADENCIA

O periodicidad. Frecuencia con que se realiza la modificación del tipo de interés en los préstamos a tipo variable.

CANCELACIÓN O REEMBOLSO ANTICIPADA

Anticipo de cantidades con cargo al préstamo. Puede ser total o parcial. Se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad anticipada, en razón al quebranto financiero que supone la alteración del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos con tipo de interés variable el porcentaje máximo es de 1%.

CANCELACIÓN REGISTRAL

Asiento registral por el que se cancela un derecho anotado o inscrito.

CAPITAL

Importe nominal del préstamo hipotecario. Total de la deuda pendiente, sin incluir los intereses.

CAPITAL AMORTIZADO

Parte del préstamo o crédito ya pagado.

CAPITAL PENDIENTE

Parte del préstamo o crédito que falta por pagar.

CARENCIA

Período en la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza. Este periodo, cuando se contrata, suele tener una duración máxima de dos años.

CARGAS

Limitaciones al derecho de propiedad sobre una finca y afecciones reales (hipotecas, embargos...) existentes sobre ella. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de la Propiedad. Algunos ejemplos son: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc. suponiendo todas ellas una disminución del valor de la finca.

No todas suponen derechos económicos y se cancelan con la extinción del derecho que representan.

CATASTRO

Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.

CÉDULA DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA

Certificado expedido por las Consejerías de la Vivienda de las correspondientes Comunidades Autónomas, donde se especifican las características de las Viviendas de Promoción Pública (V.P.P., antigua V.P.O.), así como sus precios máximos de venta y alquiler.

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Documento acreditativo de que la casa cumple las condiciones para ser habitada. En la actualidad se ha sustituido por la licencia de primera ocupación, expedida por el Ayuntamiento correspondiente.

CER (COSTE EFECTIVO REMANENTE)

Coste del préstamo hipotecario, que se facilita periódicamente a los clientes y que se calcula tomando exclusivamente en cuenta el plazo pendiente de amortización y los conceptos de coste que queden por pagar si la operación sigue su curso normal. En las operaciones a tipo de interés variable, las modificaciones que experimenten los índices de referencia no se reflejarán en el "coste efectivo remanente" hasta tanto no afecten al tipo nominal de la operación.

CERTIFICADO REGISTRAL

Documento expedido por el Registrador de la Propiedad que da fe sobre la situación de la titularidad y cargas de una finca en el Registro de la Propiedad.

COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Es el coeficiente que expresa la cuota de participación de un piso o local con relación al total del valor de un inmueble y referida a centésimas del mismo. Para su fijación se toma como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. Este coeficiente determina el porcentaje de participación de una vivienda en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

COMISIÓN

Importe que se cobra por realizar un determinado servicio a un cliente. Tipos:

Comisión de apertura: suele ser un tanto por ciento del importe del préstamo. Se percibe en contraprestación a los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Se cobra por una sola vez al inicio de la operación.

Comisión por amortización anticipada: hace referencia a los reembolsos anticipados parciales que el cliente decide realizar para aminorar el préstamo, reduciendo la cuota a pagar mensualmente. Esta comisión está limitada por ley en los préstamos a tipo variable al 1%.

Comisión por amortización total o cancelación: como en el caso anterior, en los préstamos a interés variable esta comisión está limitada por ley al 1%. En los préstamos a interés fijo la comisión suele ser más elevada debido al mayor riesgo que implica para la entidad, y no tiene límite, excepto si usted va a subrogar su hipoteca (cancelar la antigua y suscribir una nueva con otra entidad para mejorar las condiciones cambiando su tipo de interés fijo por uno variable); en este caso la comisión no excederá del 2,5%.

Comisión de subrogación: solamente se cobrará en el caso de que decida subrogar un préstamo hipotecario; es decir, si usted compra una vivienda que está hipotecada y acepta continuar con la hipoteca existente mediante cambio de titularidad de la misma.

COMPRAVENTA

Contrato por el que uno de los contratantes se obliga a entregar una determinada cosa y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o equivalente.

CONDICIÓN RESOLUTORIA

Circunstancia que se establece en un contrato y que, en caso de cumplirse, conlleva la anulación de los efectos que hubiera producido el citado contrato.

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Se produce en el momento de la inscripción de la correspondiente escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

CUENTA AHORRO-VIVIENDA

Cuenta de ahorro especial cuya finalidad es la futura adquisición de vivienda. Su característica más importante es que se pueden deducir fiscalmente las cantidades aportadas a la misma con la condición de que se destinen efectivamente esas cantidades a la adquisición de primera vivienda habitual y que no se haga ningún tipo de reintegro que no esté destinado al pago de dicha vivienda. Su plazo máximo son cuatro años para las abiertas a partir del 1.1.99 (antes era de cinco años).

CUOTA

Importe que periódicamente abona el prestatario de un préstamo y que comprende el capital y los intereses correspondientes. La cuantía de la cuota dependerá del préstamo elegido, del porcentaje del interés aplicado y de la cantidad concedida.

DEDUCCIONES EN LA CUOTA

En la declaración de la Renta, determinados importes se restan de la cuota por determinadas circunstancias que afectan a aspectos personales del contribuyente, estas deducciones están establecidas legalmente.

DEUDA PÚBLICA

Media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas con vencimiento residual entre dos y seis años.

DIFERENCIAL

Porcentaje que se suma al valor del índice de referencia, en el momento de la modificación del tipo de interés, en los préstamos contratados con variación periódica del mismo.

DIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Acto documentado en escritura pública, mediante el cual se divide un inmueble en varias y distintas fincas registrales independientes, con asignación a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad o participación en el total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

DOCUMENTO PRIVADO

Es aquel que recoge la voluntad de la persona o personas que lo otorgan. Ej. Si es compraventa, recoge la voluntad de las partes de transmitir la propiedad de una finca, una a la otra, a cambio de un precio cierto.

DOCUMENTO PÚBLICO NOTARIAL

Al igual que en el caso anterior, recoge la voluntad de quien lo otorga, pero autorizado por un Notario, lo que le permite ser inscrito en el Registro de la Propiedad. El documento público notarial más importante es la escritura, y algunas de las más frecuentes son: hipoteca, compraventa, obra nueva, división horizontal, etc.

ESCRITURA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Documento público notarial por el cual se da por finalizada una hipoteca por haberse cumplido la obligación garantizada. Es imprescindible para cancelar la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Documento público notarial por el cual se da por finalizada una hipoteca por haberse cumplido la obligación garantizada. Es imprescindible para cancelar la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

ESCRITURA DE HIPOTECA

Documento público notarial en el que se afectan uno o varios bienes inmuebles en garantía del pago de una deuda dineraria.

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

Es el contrato de compraventa que se firma ante el notario y por sí mismo atribuye la propiedad de lo comprado. Constituye el único documento público obligatorio para inscribir en el Registro de la Propiedad.

EURIBOR

Se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las

operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR)

FE PÚBLICA

Conformidad, a nivel administrativo y a todos los efectos de la veracidad del contenido de un documento.

FINCA

Propiedad inmueble, rústica o urbana, susceptible de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

FOLLETO INFORMATIVO

Es un documento que incluye, con carácter orientativo, las características financieras y de otra índole de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda.

GARANTÍA

Cosa o medida que asegura o protege de algún riesgo, o que tiende a satisfacer una necesidad.

GARANTÍA HIPOTECARIA

Aseguramiento mediante la afección de uno o varios bienes inmuebles determinados al cumplimiento de una obligación concreta.

GARANTÍA PERSONAL

Patrimonio del deudor compuesto por todos los bienes presentes y futuros, y que garantiza el cumplimiento de cualquier obligación. También puede ser prestada esta garantía por un tercero por ejemplo a través de un aval o de una hipoteca.

GESTOR ADMINISTRATIVO

Profesional liberal legalmente autorizado cuya actividad, entre otras, es la tramitación y gestión de las escrituras de los préstamos hipotecarios.

HIPOTECA

Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de obligaciones dinerarias contraídas con un tercero. Garantiza el pago del principal, el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago.

Aunque no exclusivamente, las hipotecas más habituales recaen sobre los bienes inmuebles.

Se formalizan en documento público notarial, la llamada Escritura Pública de constitución de Hipoteca, pero para que el derecho se constituya es imprescindible la inscripción de dicho documento en el Registro de la Propiedad.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

Impuesto municipal que grava la titularidad de la vivienda. Se calcula aplicando un porcentaje sobre el valor catastral de la misma. El vendedor debe estar al corriente del pago de dicho impuesto antes de transmitir la vivienda. En la Escritura Pública de compraventa se debe acompañar copia del último recibo del IBI, en el que figura la referencia catastral de la finca.

IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

Es aquel que grava los actos formalizados en documentos públicos.

En el caso de las hipotecas, su base para el cálculo es la del total de responsabilidad hipotecaria y no exclusivamente por el principal del préstamo, salvo las excepciones contempladas en la ley sobre subrogación y modificación de hipotecas.

El tipo actual es del 0,5%, salvo regímenes especiales.

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS

Es un impuesto que se devenga a favor del Ayuntamiento donde radica la finca, por el hecho de la transmisión o venta de la misma. La liquidación se realiza por la diferencia de valor de venta actual del suelo y el que tenía la última vez que se vendió (máximo 20 años). Se debe abonar en los 30 días siguientes a la fecha de la escritura. Debe pagarlo el vendedor, si bien es válido el pacto entre las partes por el cual el comprador se obligue frente al vendedor a pagarlo.

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES

Es aquel que grava, entre otras cosas, la compraventa de inmuebles, en el caso de vivienda usada. El tipo actual es del 6%. Salvo regímenes especiales.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

Es aquel que grava, entre otras cosas, la compraventa de inmuebles, en el caso de vivienda usada. El tipo actual es del 6%. Salvo regímenes especiales.

INDICES DE REFERENCIA

Son tipos que se emplean para la revisión de los préstamos variables.

El Banco de España establece los índices oficiales de referencia recomendados.

Los que se basan en el coste medio de los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de las operaciones nuevas, a mas de tres años, concertadas durante el mes anterior por:

- 1.Los Bancos
- 2.Las Cajas de Ahorro
- 3.Las Entidades de Crédito

Los otros tres índices reflejan:

- 4.Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro (CECA)
- 5.El rendimiento interno de la Deuda Pública en circulación de plazo entre 2 y 6 años.
- 6.Índice de referencia mibor (tipo interbancario a 1 año)
- 7.Índice de referencia euribor (tipo interbancario a 1 año)

ÍNDICE DE LA CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS (CECA)

Es el 90%, redondeando a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años, y la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

ÍNDICE DE REFERENCIA EURIBOR(TIPO INTERBANCARIO A UN AÑO)

Es la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado, de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. La Federación citada

determinará la composición de la muestra entre las entidades bancarias con mayor volumen de negocio en los mercados monetarios de la Unión Monetaria Europea y las más elevadas calificaciones crediticias, y la forma de cálculo del tipo publicado.

ÍNDICE DE REFERENCIA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS BANCOS (IRPH BANCOS)

Es la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado, de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. La Federación citada determinará la composición de la muestra entre las entidades bancarias con mayor volumen de negocio en los mercados monetarios de la Unión Monetaria Europea y las más elevadas calificaciones crediticias, y la forma de cálculo del tipo publicado.

ÍNDICE DE REFERENCIA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS BANCOS (IRPH BANCOS)

Es la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado, de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. La Federación citada determinará la composición de la muestra entre las entidades bancarias con mayor volumen de negocio en los mercados monetarios de la Unión Monetaria Europea y las más elevadas calificaciones crediticias, y la forma de cálculo del tipo publicado.

Es la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para la adquisición de viviendas libres que hayan sido iniciadas o renovadas por el conjunto de bancos en el mes a que se refiere el índice.

ÍNDICE DE REFERENCIA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONJUNTO DE ENTIDADES

Es la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para la adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refieren en el índice.

INMUEBLE

Las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, y los adornos o artefactos a los cuales atribuye la ley la consideración de inmueble.

INTERESES DE DEMORA

Rendimientos que pagará el prestatario por el tiempo que se demore en el pago de una deuda vencida. Siempre son superiores a los intereses ordinarios.

INTERESES ORDINARIOS

Rendimientos que percibe un prestamista por el tiempo que presta una cantidad de dinero.

LIBRE DE CARGAS

Se dice de la finca sobre la que no pesa ninguna limitación a su dominio. Es decir, sobre la que no existen hipotecas, censos, cláusulas resolutorias, usufructos, etc. u otras limitaciones.

LICENCIA DE OBRA

Permiso municipal necesario para la iniciación de obras o modificaciones arquitectónicas en un inmueble.

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

La otorga el Ayuntamiento y acredita que la vivienda cumple las condiciones exigidas en la licencia de obra. Es el documento que permite contratar los suministros de agua, electricidad, gas.

MIBOR A 1 AÑO

Media simple de los tipos de interés diarios a los que se ha cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. De las operaciones cruzadas se excluyen las realizadas a tipos claramente alejados de la tónica general del mercado.

MINUTA DE ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Proyecto escrito de la escritura de constitución de hipoteca en el que se contienen los acuerdos a los que han llegado las partes.

NOTA SIMPLE REGISTRAL

Nota expedida por el Registro de la Propiedad donde se declara la situación de dominio y cargas respecto de una finca. A diferencia de la certificación registral, la nota simple no da fe de la situación registral de la finca, es puramente informativa.

NOVACIÓN

Cualquier cambio acordado por las partes, que afecte a elementos sustanciales del contrato (plazos, tipos, cuotas, etc.) y que para que surta efecto debe constar en el Registro de la Propiedad.

OBRA NUEVA

Documento público donde se declara la existencia de una edificación o la construcción de una nueva. Su inscripción en el registro de la Propiedad supone la creación de una finca registral.

OFERTA VINCULANTE

Existen dos conceptos distintos:

1. En el caso de subrogación de un préstamo hipotecario entre entidades financieras la oferta vinculante es el documento que la entidad que quiere subrogarse en el préstamo, envía a la entidad acreedora primera, con las nuevas condiciones de tipo de interés que va a aplicar al cliente en caso de que éste finalmente se cambie de entidad.
2. En las nuevas hipotecas la "Oferta Vinculante" es un documento que las entidades de crédito tienen obligación de entregar al cliente, y que debe contener todas las condiciones financieras del préstamo, la validez de esta oferta no puede ser inferior a diez días hábiles a partir de su fecha de entrega. La O.M. del 5/5/94 sobre transparencia de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, establece con carácter general que las entidades de crédito una vez estudiado y aprobado un préstamo hipotecario, garantizado por una vivienda por importe igual o inferior a 25.000.000 ptas./ 150.253,03 euros, y cuyo titular sea una persona física, tienen la obligación de entregar una "Oferta Vinculante".

En dicha oferta deberán estar concretados todos los elementos del préstamo:

Importe y forma de entrega del préstamo

Amortización: número de cuotas, periodicidad de pago, importe y fecha de pago de primera y última cuota, condiciones para los reembolsos anticipados.

Interés nominal: si es fijo o variable, en este caso índice de referencia y diferencial fijo que se aplique.

Comisiones: de apertura y amortización anticipada (total y parcial)

Otros gastos que corren a cargo del prestatario: tasación, aranceles notariales y registrales, etc.

TAE

PACTOS SOBRE CESIÓN Y SUBROGACIÓN

Distintos aspectos para el caso de que tanto el banco como el deudor deseen sustituir a un tercero en su posición. Esto tiene especial relevancia para el deudor, dado que si quiere vender la finca hipotecada, no es imprescindible cancelar el préstamo, sino que el comprador puede hacerse cargo de él, descontando del precio de venta la cantidad pendiente. Para ello es necesario el consentimiento de la entidad de crédito.

PLUSVALÍA

Beneficio que se realiza al transmitir un activo a un precio superior al de su adquisición.

PRESTATARIO

Es el obligado por una operación de préstamo a restituir al capital junto con los intereses correspondientes en los plazos convenidos.

PRINCIPAL

Importe de un préstamo o crédito. También se denomina capital.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN

Es el procedimiento judicial a través del cual la entidad financiera puede hacer efectiva la deuda impagada de un préstamo en caso de que no lo haga el prestatario.

PROVISIÓN DE FONDOS

Cantidad de dinero que se entrega al gestor administrativo en el momento de la firma de la escritura para que con dicha cantidad liquide los impuestos correspondientes y pague los gastos de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

PROYECTO DE EJECUCIÓN

Es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos sistemas constructivos y equipos que pueden llevarse a cabo, en su totalidad, antes del comienzo de la obra o parcialmente antes y durante la ejecución de la misma. Su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar obras.

PERÍODO DE AMORTIZACIÓN

Plazo de tiempo en el que se devuelve el principal y los intereses de un préstamo.

PERÍODO DE REVISIÓN DE INTERÉS

Periodicidad con que se realiza la modificación del tipo de interés.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Cantidad de dinero concedida, generalmente por una entidad financiera, a una persona física o jurídica con la garantía adicional de un bien inmueble.

La finalidad del préstamo puede ser muy variada, pero los más habituales se destinan a financiar la compra de un inmueble.

Aunque todo préstamo se garantiza con la garantía personal de los peticionarios, en los préstamos para vivienda se incorpora la garantía hipotecaria para poder devolver el dinero en plazos largos.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho Registro.

Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE UN PRÉSTAMO

Es la cifra máxima de la que responde cada una de las fincas hipotecadas. Suele incluir el principal del préstamo, más una cantidad referida a intereses ordinarios, otra a intereses moratorios y otra a costas y gastos.

SEGURO DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS

Póliza que garantiza en caso de fallecimiento o invalidez del prestatario el importe del préstamo, de tal forma que el capital asegurado sirve para cancelar el préstamo, eximiendo de responsabilidad al resto de prestatarios o a los herederos del mismo y liberando la garantía de la finca en los casos de préstamo hipotecario.

SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR

Póliza que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda por distintas causas. En el caso de tener un préstamo con garantía hipotecaria de la vivienda, ésta debe estar cubierta por un seguro contra incendios por el valor de la construcción de la misma, según establece la Ley Hipotecaria.

SEÑAL O ARRAS

Importe anticipado de parte del precio de una compraventa del comprador al vendedor. Esta entrega a cuenta subraya la firmeza del contrato de compraventa; pero puede tener otra función si el comprador decide no comprar, caso en que perderá la cantidad entregada, y si es el vendedor el que decida no consumir la compraventa, deberá devolver al comprador lo que este le entregó anticipadamente más otra suma igual, si así se pacta.

SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN

Fórmulas matemáticas que se emplean (en el mercado) para calcular la cuota a pagar (capital a amortizar y los intereses correspondientes). Los más habituales son:

Modelo francés(o de cuota constante): en el que se paga una cuota mensual fija, que comprende el pago de intereses y de capital. Durante los primeros años de la vida del crédito, buena parte de la cuota será para el pago de intereses, mientras que una pequeña porción irá destinada a la amortización de capital.

Sistema de cuotas crecientes: en este caso la cuota mensual también se destinará al pago de capital e intereses, pero ninguna de las cantidades a pagar es constante. La

cuantía irá creciendo cada año de forma gradual un porcentaje fijado de antemano. El Plan de Viviendas 1998-2001 establece que los préstamos cualificados se amortizarán, de acuerdo con este sistema y conforme a una progresión geométrica del 1% anual. Sistema de cuotas decrecientes: Aquí sucede justamente lo contrario que en el caso anterior. Se amortiza siempre la misma cantidad de capital, de forma que los intereses se van reduciendo progresivamente.

SITUACIÓN REGISTRAL

Estado o descripción actual de las características físicas de una finca, así como de la propiedad y de sus posibles cargas, gravámenes, limitaciones, etc., según aparece en el Registro de la Propiedad.

SOCIEDAD DE TASACIÓN

Sociedad autorizada legalmente para la valoración de los precios máximo y mínimo de un bien mediante perito-tasadores (personal especializado).

SUBASTA PÚBLICA (EN CASO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA)

Venta o enajenación de bienes que se adjudican al mejor postor de entre todos los que pujan en la misma. Pueden ser judiciales (por orden de un juzgado o tribunal) o extrajudiciales (ante notario).

SUBROGACIÓN DE DEUDOR

Acción por la que el comprador de una finca asume los derechos y obligaciones de otra persona por razón de un préstamo anteriormente concedido con garantía de dicha finca.

Es una acción muy habitual cuando se compra una vivienda nueva directamente al promotor de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción.

Con la compra del inmueble, el comprador tiene la opción de subrogarse en la responsabilidad hipotecaria que grava el inmueble, sirviendo el principal representado en la responsabilidad hipotecaria como parte del pago total del inmueble.

El documento donde se materializa la subrogación es la propia escritura de compraventa.

El acreedor tiene que dar su consentimiento a la subrogación.

SUBROGACIÓN DEL ACREEDOR (CAMBIO DE ACREEDOR HIPOTECARIO)

Es el hecho jurídico de sustitución del acreedor, es decir, el cambio de una hipoteca de una entidad a otra. Únicamente se permite la modificación del tipo de interés.

SUBSIDIACIÓN

La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de un porcentaje de las cuotas de amortización de un préstamo cualificado, es decir, que es el Ministerio de Fomento el que se hace cargo del pago de parte de las cuotas del préstamo que se llama "cualificado". El préstamo cualificado es aquel concedido por una entidad de crédito, que tiene suscrito un convenio a este efecto con el Ministerio de Fomento, y que tiene por objeto financiar la adquisición de una vivienda de promoción pública (VPP).

SUBVENCIONES

Son la atribución de ayudas estatales de naturaleza económica a grupos específicos de población, tales como familias numerosas, familias en las que algún miembro padezca

algún tipo de minusvalía, jóvenes, tercera edad, para facilitar la adquisición de una vivienda de promoción pública (VPP).

TAE (TASA ANUAL EQUIVALENTE)

Es el tipo que iguala en cualquier fecha el valor actual de los efectivos recibidos y entregados a lo largo de la operación, por todos los conceptos, incluido el saldo remanente a su término, con las excepciones e indicaciones que se recogen en la Norma Octava de la Circular 8/1990 de 7 de septiembre.

TASACIÓN

Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de referencia para obtener la financiación necesaria.

TIPO DE INTERÉS

Es la cantidad expresada en porcentaje que corresponde pagar a quien disfruta de un capital ajeno, en proporción a su cuantía y al tiempo de su disfrute.

TIPO DE INTERÉS FIJO

Es el que no varía a lo largo de la vida de la operación.

TIPO DE INTERÉS VARIABLE

Es el que cambia a lo largo de la vida de la operación, en función de una referencia.

TIPO DE INTERÉS MIXTO

Se conocen así a los que combinan un periodo en el que el interés permanece fijo -dos, tres o más años- y otro en el que éste es variable y se va ajustando al mercado. El plazo de amortización y las comisiones por cancelación anticipada suelen ser parecidos a los variables. Combinan las ventajas e inconvenientes de los préstamos fijos y los variables aunque, al acotar dos periodos diferentes, los riesgos quedan más diluidos.

TIPO NOMINAL

Es el interés de una operación expresado en porcentaje para una periodicidad de pago determinada.

TÍTULO DE PROPIEDAD

Es la escritura que acredita la propiedad de una finca, en ella se describen la fecha y forma en que se adquirió y las características principales de la misma.

TRANSPARENCIA (O.M. 5/5/94)

Orden Ministerial que entró en vigor el 11/8/94 por la que se regula determinadas cuestiones sobre los contratos referentes a operaciones de préstamos hipotecarios garantizados con vivienda, cuando el prestatario sea persona física y el importe del préstamo sea igual o inferior a 25 millones de pesetas (150253,03 Euros).

Esta O.M. y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, tienen por objeto proteger los intereses de los clientes de las Entidades de Crédito, facilitando una adecuada información y protección de quienes concierten préstamos hipotecarios.

VALOR CATASTRAL

Valoración que figura en el catastro de una determinada finca.

VENCIMIENTO ANTICIPADO DE UN PRÉSTAMO

Es el vencimiento anticipado de un préstamo por cualquier causa establecida en las leyes o en el correspondiente contrato.

VERIFICACIÓN REGISTRAL

Información facilitada por el Registro de la Propiedad a la Notaría en que se va a formalizar una escritura sobre un inmueble, que da noticias del estado actual del mismo, así como de sus cargas, gravámenes, limitaciones, etc.

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)

Vivienda cuya tipología, dimensiones, y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poderse acoger a determinadas ventajas, tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales a su vez, deben reunir unas condiciones establecidas en cuanto a titularidad de inmuebles, ingresos familiares, etc.

VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA (VPP)

Es la nueva denominación que agrupa a las antiguas viviendas de protección oficial (VPO), a las viviendas de precio tasado (VPT) de forma residual y a la adquisición de vivienda usada libre.

La Vivienda de Promoción Pública (VPP) es la que se construye acogiéndose a los planes de vivienda que financia el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas o el Ayuntamiento. Se caracteriza porque estas viviendas tienen limitación en su superficie, su precio y los adjudicatarios de las mismas (siempre que cumplan las condiciones económicas exigidas en la Ley) tienen subsidiaciones en la cuota del crédito hipotecario, subsidios reforzados y subvenciones (en ocasiones a fondo perdido).

VIVIENDA DE PRECIO TASADO (VPT)

Son las viviendas destinadas a residencia habitual de los adquirentes con una superficie y precio máximo determinados por la Administración, ya sean libres usadas o libres de nueva construcción, siempre que en este último caso el promotor haya manifestado su intención de venderlas a un precio tasado. También se consideran VPT las VPO que hubiesen sido objeto de segundas o posteriores transmisiones.

Premio Oro Calidad
Premio Master Estrella Creatividad
Premio Fundación C.R.C.A. (Mejor Sistema Educativo)
Premio A.C.C.E.C. (Actualidad Educativa)
Estrella de Diamante Internacional a la Calidad
Premio Marketing Empresarial



Gestión de la Propiedad Inmobiliaria
Gestión de Comunidades y Patrimonios Inmobiliarios
Perito Judicial Inmobiliario
Perito Judicial en Investigación de Accidentes Laborales
Asesor Financiero
Asesoría Fiscal y Tributación
Master en Dirección Inmobiliaria
Asesoría de la Propiedad Inmobiliaria
Técnicas de Ventas Inmobiliarias
Seminarios y Cursos Adaptados para Empresas
Master en Valoraciones Inmobiliarias
Actividades Comerciales e Industriales
Promotor Director de Obras
Perito Calígrafo Judicial y Perito Psicografológico
Agente Inmobiliario
Especialista en Subastas
Coaching in Real State



Para recibir mayor información sobre nuestros cursos

llame al **Tel.93 494 99 80**

Centro de Estudios: c/ Fontanella nº 13 2º 1ª, 08010 Barcelona Tel: 93 494 99 82
Centro de Estudios: León y Castillo, 313 - 1º A Las Palmas de G. C. Fax: 928 23 14 14
Administración: Fontanella, 15 pral 2ª. 08010 Barcelona Tel. 93 494 99 80
I+D (Producción Editorial): Comtessa de Sobradíel, 4. 08002 Barcelona Tel. 93 268 14 44
Almacén: Ataulfo, 12 locales A-B. 08002 Barcelona Tel. 93 315 08 66
e-mail: surge@surge.es
Web: www.surge.es