

# Asesoramiento Inmobiliario

## Modalidad:

e-learning con una duración 112 horas

## Objetivos:

- Verificar las condiciones jurídicas, tanto de la situación legal actual de la operación inmobiliaria como de su próxima comercialización, para informar sobre su viabilidad en el marco de la normativa vigente.
- Intermediar hasta la perfección y/o consolidación de la operación inmobiliaria aplicando técnicas de mediación para concretar y formalizar las condiciones de la misma, respetando la normativa vigente, en el plazo y forma establecidos.
- Informar a las partes sobre los gastos de formalización y las obligaciones y beneficios fiscales de la operación inmobiliaria de acuerdo con la normativa vigente.
- Orientar al cliente sobre las ofertas y principales modalidades de financiación para que obtenga los avales bancarios y/o el capital necesario, y cerrar la operación inmobiliaria.

## Contenidos:

### UNIDAD FORMATIVA 1. GESTIÓN DOCUMENTAL Y LEGAL DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

#### UNIDAD DIDÁCTICA 1. MARCO JURÍDICO DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS.

##### Los Derechos reales.

- Concepto y caracteres.
- La posesión.
- Análisis de los derechos reales limitativos del dominio.

##### Derechos personales sobre bienes inmuebles.

- Los arrendamientos urbanos.
- Los arrendamientos rústicos.
- El contrato de aparcería.

##### El Derecho real de hipoteca inmobiliaria.

- Caracteres y requisitos.
- Elementos personales, reales y formales.

- La hipoteca inversa.
- El Registro de la Propiedad.
- El sistema registral en España.
  - Principios hipotecarios.
  - El procedimiento registral en España.

## UNIDAD DIDÁCTICA 2. VIABILIDAD JURÍDICA DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS.

La propiedad y el dominio.

- Concepto y terminología.
- Clases de Propiedad.
- Limitaciones del dominio.
- Modos de adquirir y de perder la propiedad.
- Acciones que protegen el dominio.

La Comunidad de bienes y el condominio.

Las Propiedades especiales.

La Propiedad horizontal.

- Régimen legal.
- Constitución del régimen de propiedad horizontal.
- La comunidad de propietarios, órganos, acuerdos de la junta.

El aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

La Ley de ordenación de la edificación.

El proceso de mediación e intermediación inmobiliaria:

- Normativa reguladora.
- Código deontológico.
- Responsabilidades de las partes.

## UNIDAD DIDÁCTICA 3. CONTRATACIÓN EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

Elementos del contrato.

- Elementos reales.
- Elementos personales.
- Elementos de forma.

Condiciones de contratación.

- Clausulado.
- Normativa de protección al consumidor. Cláusulas abusivas.

Obligaciones y derechos para las partes en el contrato.

- Efectos y pérdida de estos.

Tipos de contratos inmobiliarios.

- Contratos que transmiten la propiedad de los inmuebles.
  - Contrato de compraventa.
  - Contratos preparatorios de la compraventa.
  - Contrato de opción y el de permuta.
  - Contrato de renta vitalicia.
  - Los contratos cuyo objeto es sólo alguno de los derechos de la propiedad de los inmuebles.
  - Contrato de arrendamiento.
  - Contrato de usufructo, uso y habitación.
  - La constitución de las servidumbres.
  - La constitución de la hipoteca.
- Contratos relacionados con la construcción de edificios.
- Contratos de constitución del derecho de superficie y del derecho a elevación de edificios.
  - El contrato de obra.
- El contrato de mandato.
- Coste de los procedimientos legales y gestión administrativa de la contratación:
- Aranceles notariales,
  - Derechos del Registro de la Propiedad y
  - Otros costes de las gestiones administrativas.

#### UNIDAD DIDÁCTICA 4. CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Tipos básicos de compraventa de vivienda:

- Vivienda terminada situada en un bloque de viviendas.
- Vivienda en construcción.
- Vivienda de segunda residencia.

Otras compraventas inmobiliarias frecuentes:

- Local comercial situado en un edificio de viviendas.
- Local alojado en un centro comercial.
- Plaza de estacionamiento en un parking subterráneo.
- Solar.
- Solar en aportación.

Análisis y redacción de contratos de compraventa.

#### UNIDAD DIDÁCTICA 5. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Tipos de contratos de arrendamiento inmobiliario:

- Arrendamientos de vivienda.
- Arrendamiento de un local con opción a compra.

- Arrendamiento de una nave industrial.

Clausulado habitual:

- Condiciones generales.

- Enseres.

Análisis y redacción de contratos de arrendamientos.

## UNIDAD FORMATIVA 2. FINANCIACIÓN DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS UNIDAD DIDÁCTICA 1. PRODUCTOS Y SERVICIOS FINANCIEROS.

Las entidades financieras y la actividad inmobiliaria.

La financiación de la compra de vivienda.

- Créditos y préstamos.

- La hipoteca.

- Los avales bancarios.

Las garantías financieras:

- Función y tipos de garantías.

- Fianzas.

- Avales bancarios.

El expediente de financiación de una operación bancaria.

- Documentación exigible.

- Plazos y Procedimiento de resolución.

- Alternativas.

- La preparación de la firma hipotecaria.

## UNIDAD DIDÁCTICA 2. FINANCIACIÓN MEDIANTE HIPOTECA.

La Hipoteca:

- Concepto.

- Garantías.

- Cargas y condiciones.

- Tipología.

Condiciones de la Hipoteca:

- Cláusulas.

- Reglas.

- Importe del préstamo hipotecario.

- Límites de financiación.

- Características de disposición.

- Otras condiciones.

El sistema de cálculo o amortización de una hipoteca.

- Tipos de interés, simple, compuesto.
- La tasa de Interés Nominal y la Tasa Anual Equivalente (TAE).
- Plazo, periodo de amortización, interés de cálculo, pago por periodo.
- Tabla de amortización.
- Sistemas de cálculo.

#### Costes y Gastos de la Hipoteca:

- Tasación.
- Registro de la Propiedad.
- Notaria.
- Cancelación parcial o total de la carga hipotecaria.

#### Costes bancarios en la vida del préstamo:

- De apertura.
- De estudio.
- De subrogación.
- De cancelación.

#### Subrogación de los préstamos hipotecarios:

- Motivos.
- Ámbito.
- Procedimientos.
- Consecuencias.

#### Modificaciones de las hipotecas:

- Ampliación.
- Novación.
- Amortización.
- Cancelación.
- Rango de las Hipotecas.

### UNIDAD DIDÁCTICA 3. LEASING Y OTRAS MODALIDADES DE FINANCIACIÓN.

#### Arrendamiento financiero inmobiliario o ?Leasing?:

- Concepto y naturaleza jurídica.
- Condiciones de aplicación.
- Opciones del leasing, al final del plazo.

#### Venta más arrendamiento propio o ?sale and lease back?:

- Concepto y Naturaleza jurídica.
- Condiciones de aplicación.
- Opciones del ?sale o lease back?, al final del plazo.

#### La Hipoteca Promotor:

- Condiciones de disposición.

- Cláusulas.
- Tipos de interés.
- Subrogación futura a clientes.

### UNIDAD FORMATIVA 3. FISCALIDAD DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS UNIDAD DIDÁCTICA 1. MARCO FISCAL DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS.

Elementos básicos en la tributación de las transmisiones inmobiliarias:

- sujeto pasivo,
- hecho imponible,
- base imponible,
- tipo impositivo,
- determinación de la cuota tributaria.
- Impreso o formulario declarativo.

Los Impuestos directos que afectan a los bienes inmuebles.

- Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas.
- Impuesto sobre el Patrimonio: Patrimonio inmobiliario de las personas físicas como objeto de gravamen.
- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- Impuesto de Sociedades.

Los Impuestos indirectos sobre los bienes inmuebles (imposición indirecta).

- Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales en operaciones inmobiliarias.
- Impuesto sobre el Valor Añadido en operaciones inmobiliarias.
- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

Tributación Local y Propiedad Inmobiliaria.

- Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Impuesto sobre Actividades Económicas.

### UNIDAD DIDÁCTICA 2. LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS HABITUALES.

Compraventa de vivienda:

- Vivienda terminada situada en un bloque de viviendas.
- Vivienda en construcción.
- Vivienda de segunda residencia.

Otras compraventas:

- 
- Local comercial situado en un edificio de viviendas.
  - Local alojado en un centro comercial.
  - Plaza de estacionamiento en un parking subterráneo.
  - Solar.
  - Solar en aportación.

Desarrollo de la promoción inmobiliaria.

La tributación de los Arrendamientos:

- Arrendamiento de vivienda.
- Arrendamiento de un local con opción a compra
- Arrendamiento de una nave industrial.