



Nom:

DNI:

Identificació prova: **Supòsit pràctic 4a – Tècnic/a Validador/a Intermediació Hipotecària**

**INSTRUCCIONS:**

- No desgrapeu ni arranqueu cap full.
- Cal respondre amb bolígraf blau o negre. Si s'utilitza corrector ha de ser de cinta; no es pot utilitzar corrector líquid.
- Només es valorarà el que s'hagi respost dins de l'espai reservat a cada pregunta.
- Si en els fulls destinats a respondre es posa el nom de la persona candidata o es fa alguna menció a persones de l'Agència o situacions que permetin identificar-la, la prova pot ser invalidada.

**CRITERIS DE CORRECCIÓ:**

- Totes les preguntes es valoren igual, com a màxim 15 punts.
- La puntuació s'assigna d'acord amb els següents criteris:

Criteri	Valoració
La resposta és correcte en contingut i forma i, si escau, aporta referències normatives.	Fins a 15 punts
El contingut és parcialment correcte, sense cap errada greu.	Fins a 10 punts
El contingut és parcialment correcte però hi ha errades greus.	Fins a 5 punts
El contingut no és correcte.	0 punts





**Pregunta 1.-** La senyora Maria, de 68 anys, viu sola amb una pensió de viudetat de 650 euros mensuals. Des de l'any 2021 arrossega impagaments del préstec hipotecari que ha motivat que l'entitat creditora hagi iniciat un procediment d'execució hipotecària. La quota hipotecària mensual és de 400 euros. També ha acumulat deute de l'IBI i de la comunitat de propietaris. El capital pendent d'amortitzar a data d'avui és de 72.000 euros. La senyora Maria acut a Ofideute per rebre assessorament.

Quina proposta traslladaríeu a l'entitat financera titular del préstec per resoldre la situació de la senyora Maria? Hi ha alguna possibilitat de que la senyora Maria conservi la titularitat de l'habitatge?



**Pregunta 2.-** El servei d'Ofideute de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha atès a una persona que explica que, a causa de l'increment del tipus d'interès, la quota hipotecària que havia de pagar pel seu préstec s'ha incrementat substancialment, i, malgrat estar al corrent de pagament, preveu que no podrà fer front a les següents quotes. El préstec es va constituir el mes d'agost de 2006 per capital inicial de 185.000 euros, a 30 anys i amb tipus d'interès variable d'Euribor més 0'65 i un increment progressiu del 2% amb Bankia.

Redacteu la proposta de solució que traslladaríeu a l'entitat financera. Motiveu la resposta.



**Pregunta 3.-** En data 12 d'abril de 2023 el senyor Francesc A.M. va rebre una comunicació de no renovació del contracte d'arrendament per part de la propietat gran tenidor. El senyor Francesc estava al corrent de pagament. El contracte d'arrendament finalitzava el 15 de maig de 2023. La unitat familiar està formada per 6 persones (4 menors), amb uns ingressos anuals de 16.400 euros. El tècnic d'intermediació hipotecària d'Ofideute proposa requerir al propietari per tal que faci l'ofertament de lloguer social.

Analitzeu la proposta realitzada pel Tècnic d'intermediació hipotecària d'Ofideute i valoreu jurídicament la seva correcció i marc jurídic aplicable abans de trametre-la al propietari.



**Pregunta 4.-** En 2006, la senyora Isabel Alonso i el seu difunt espòs, el senyor Adolfo Lucas, van signar un préstec hipotecari de 270.000 euros sobre l'habitatge situat en el municipi de Vallirana amb l'entitat financera CB. L'any 2013, amb motiu de la desaparició de la publicació de l'IRPH, l'entitat financera CB converteix el préstec d'interès variable a un interès fix. La família no està d'acord amb aquest canvi i sol·licita, a través de multitud de reclamacions a l'entitat, una modificació del tipus de referència del préstec per incompliment de la llei d'emprenedors 14/2013. En 2017 el senyor Adolfo Lucas mor i la senyora Isabel Alonso continua com a deutora hipotecant del préstec i assumint una quota hipotecària similar als ingressos que ella rep. Actualment té uns ingressos de 1.796,00 euros procedents de la seva pensió de jubilació i la seva pensió de viduïtat. En l'actualitat el préstec no presenta rebuts impagats. La senyora Alonso ha interposat una demanda judicial contra l'entitat financera CB amb aquesta mateixa motivació i que es troba pendent del tràmit de contestació a la demanda per part de l'entitat financera.

Analitzeu el supòsit plantejat i proposeu de manera raonada el plantejament que s'ha de traslladar a l'entitat financera i el marc regulatori.



No està permès escriure en aquesta pàgina,  
en cas de fer-ho no es valorarà