



# EUROPA audiovisual

El presente **cuestionario** de preguntas acompaña al curso audiovisual correspondiente. Para poder recibir el **DIPLOMA** acreditativo deben responderse correctamente, al menos, **20 preguntas**. De no alcanzar este mínimo, se dispondrá de una segunda y última oportunidad, con la cumplimentación de un nuevo cuestionario.

Una vez cumplimentado el cuestionario, éste debe remitirse por correo postal, en sobre cerrado y junto con una fotocopia de la factura original, a **Gabinete de Estudios Cinematográficos S.L.** (señas postales al pie de página).

<b>NOMBRE Y APELLIDOS</b>	
<b>Entidad o empresa</b>	
<b>Dirección postal completa</b>	
<b>Código postal y localidad</b>	
<b>Código factura de compra</b>	

**Atención:** todas las preguntas pueden tener 0, 1, 2 o 3 respuestas válidas. Marcar las casillas de esta manera [X].

## GESTION INMOBILIARIA: COMPRAR UNA VIVIENDA

- 1. Cuando hablemos de superficie de una vivienda, debemos referirnos siempre a su superficie útil, en m2.**
  - esta es la forma más profesional y así no induce a error a ninguna de las partes.
  - si nos referimos a su superficie construida, debemos especificarlo claramente.
  - en realidad no tiene tanta importancia; las paredes no ocupan tanto espacio.
- 2. En la nueva Ley del Suelo, éste se clasifica en las siguientes categorías:**
  - urbano y no urbano.
  - urbanizable programado y urbanizable no programado.
  - urbano, no urbanizable y urbanizable.
- 3. El Catastro es un organismo público de la Administración del Estado, cuya misión principal es:**
  - proporcionar información a Hacienda, para poder emitir los correspondientes impuestos.
  - elaborar, conservar y mantener el inventario de todos los bienes inmuebles del País.
  - recoger las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles del País.
- 4. La información contenida en el Registro de la Propiedad se hace pública a través de:**
  - la manifestación de los Libros.
  - la nota simple informativa.
  - la certificación registral.
- 5. Los edificios que sufren el Síndrome del edificio enfermo están equipados con sistemas de ventilación:**
  - esta es una información que, un estudio en detalle de un Arquitecto Técnico, puede revelar.
  - es un dato estadístico y significativo.
  - denota problemas graves en las políticas de mantenimiento del inmueble .
- 6. Los nuevos parámetros que se van a considerar a la hora de adquirir una vivienda son:**
  - disponer de plazas de aparcamiento amplias para personas discapacitadas.
  - reducción de su superficie, pues tendemos hacia la vivienda unipersonal.
  - recuperación de la relación de la casa con su entorno y el medio ambiente.
- 7. A la hora de plantearnos la compra de una vivienda, tenemos que hacernos la siguiente pregunta:**
  - ¿En dónde queremos vivir?
  - ¿Qué tipo de vivienda deseamos?
  - ¿Cuál es el precio que podemos pagar por ella?
- 8. Un buen programa de investigación del mercado debe contener necesariamente:**
  - con una visita a 3 viviendas de APIS distintos es suficiente.
  - un estudio de 9 puntos fundamentales que van desde la localización hasta la selección final.
  - si sabes lo que quieres, lo mejor es no dar tantas vueltas y regatear con el API.
- 9. Determinados materiales, empleados en la construcción, pueden ser origen de contaminantes químicos:**
  - esto no sucede cuando disponen de los necesarios sellos de homologación de la U.E.
  - destacan los empleados en los aislamientos térmicos y acústicos, como las fibras.
  - cuando la vivienda que compramos es nueva, estos problemas no tienen porqué preocuparnos.
- 10. Cuando consultemos con un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, debemos:**
  - obtener su tarjeta profesional, con todos los datos, y verificarlos después en su Colegio Oficial.
  - desconfiar de aquellos APIS que supeditan la entrega de información al pago de dinero.
  - todos los intermediarios inmobiliarios, incluidos los APIS, sólo buscan una comisión rápida.

- 11. El Real Decreto 515/1989, sobre oferta, promoción y publicidad en la venta de viviendas:**  
 regula la venta empresarial de inmuebles.  
 establece que los promotores deben proporcionar al futuro comprador toda una serie de datos.  
 obliga a que los folletos y catálogos publicitarios tengan carácter vinculante.
- 12. Cuando practiquemos el reconocimiento de una casa, acompañados por el vendedor o su Agente:**  
 debemos preguntar y tomar notas por escrito de todo lo que nos dicen y podemos ver.  
 es conveniente ser amigables y demostrar un gran interés: así nos será más fácil regatear.  
 si vemos que la operación es una ganga, hay que atar inmediatamente la compra-venta.
- 13. Al practicar el análisis de la situación jurídica de la vivienda:**  
 debemos verificar, personalmente, las certificaciones registrales y catastrales.  
 con la documentación entregada por el promotor o el API, ya hay suficiente garantía.  
 lo mejor, es ponerlo todo en manos de un buen Abogado; así seguro que no habrá problemas.
- 14. El estudio exhaustivo de una vivienda y de su entorno, es un trabajo para un buen profesional.**  
 un trabajo de investigación a fondo, por parte del comprador, podemos ahorrarnos este coste.  
 a través del Colegio de Arquitectos Técnicos podremos encontrar estos profesionales.  
 el promotor, el constructor y el API, nos suministrarán toda la información que necesitemos.
- 15. Se recomienda que la humedad relativa del aire interior de una vivienda esté entre:**  
 el 40 y el 60%.  
 esté por debajo del 30% para evitar la reproducción de los microorganismos y hongos.  
 sea superior al 70% y evitar, así, la sequedad en las mucosas y vías respiratorias.
- 16. Cuando determinemos la cantidad máxima que podemos destinar a la compra de una casa debemos:**  
 si es posible, pedir una hipoteca por el 100% del total del importe de la compra.  
 considerar el total de nuestros activos disponibles.  
 prever nuestra situación financiera a corto y a medio, y nuestra capacidad de endeudamiento.
- 17. La compra de una vivienda genera 8 grandes grupos de gastos. Los más importantes son:**  
 los 8 grupos son importantes y debemos analizarlos con detenimiento, evitando así sorpresas.  
 los trámites de compra-venta y los de constitución de una hipoteca.  
 el importe de la compra y las cargas de comunidad.
- 18. La formalización de una compra-venta inmobiliaria conlleva una serie de trámites y gastos:**  
 estos gastos estarán en el entorno del 5% del importe escriturado.  
 estos gastos estarán en el entorno del 10% del importe escriturado.  
 estos gastos estarán en el entorno del 15% del importe escriturado.
- 19. A la hora de solicitar un crédito hipotecario deberemos prestar especial atención, sobretodo, de:**  
 el tipo de interés.  
 el índice de referencia.  
 la modalidad del tipo de interés, de la clase de cuota y de los gastos y comisiones generados.
- 20. Una casa es mejor comprarla en las siguientes condiciones:**  
 de segunda mano.  
 obra recién concluida.  
 sobre plano, aunque esta última no suele ser demasiado aconsejable: pueden haber sorpresas.
- 21. El Contrato, como documento privado, debe estar suscrito por el titular registral y el comprador:**  
 no necesariamente. El API puede tener amplios poderes para poder firmar Contratos privados.  
 siempre.  
 cuando la vivienda sea de protección oficial, además, deberá estar visado por la Administración.
- 22. Las cantidades que, por vía de señal, se suelen entregar en las compra-ventas inmobiliarias son:**  
 las arras confirmatorias.  
 las arras penales.  
 las arras penitenciales.
- 23. Cuando cerremos el acuerdo de una operación de compra-venta:**  
 evitemos la firma de precontratos.  
 evitemos, sobretodo, la entrega de dinero a cuenta: paga adelantada, paga viciada.  
 asegurémonos de entender todos los términos del Contrato y de la Escritura.
- 24. Todas las fases de la vida de un Contrato son importantes, pero nosotros destacamos dos:**  
 ejecución y negociación.  
 tratos preliminares y firma.  
 principio de acuerdo y paga y señal.
- 25. Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios:**  
 es una bonita frase que, lamentablemente, casi nunca se cumple.  
 es un derecho, de todos los españoles, reconocido en el artículo 51 de nuestra Constitución.  
 es un derecho de todos los españoles, sí, pero debemos seguir luchando por él.

**Indicanos, para ti, el grado de dificultad del presente cuestionario:**  
**Firma del titular:**

1	2	3	4	5
mínimo				máximo