

# Boletín Oficial



DE LA

**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA**



**MEDFIN**

**MEDIADORES FINANCIEROS**

*- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -*



## SUMARIO

### Actualidad Corporativa ..... págs. 3-6

El Euribor cierra septiembre en el 2,2%, alcanzando su nivel máximo desde enero de 2009.

### Información de Actualidad ..... págs. 7-12

La obligación de auditar las cuentas anuales ..... pag.7

Se amplía hasta diciembre de 2023 la línea de avales ICO para garantizar la liquidez de autónomos y empresas ..... pags.8-9

La obligación de facturación electrónica entre empresarios y profesionales ..... pags.10-11

Devolución de la plusvalía municipal ..... pag.12

### Formación Continuada ..... págs. 13-21

Que son los Neobancos y los nuevos productos financieros en 2022 ..... pags.13-20

**Cuestionario Formativo.-** Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.21

### Consultorio Formativo ..... págs. 22-23

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

***Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada.*** pág.23

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: medfin@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-3256-2011

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29



Web: www.atp-medfin.com

# ACTUALIDAD

## Corporativa

### EL EURÍBOR CIERRA SEPTIEMBRE EN EL 2,2 %, ALCANZANDO SU NIVEL MÁXIMO DESDE ENERO DE 2009



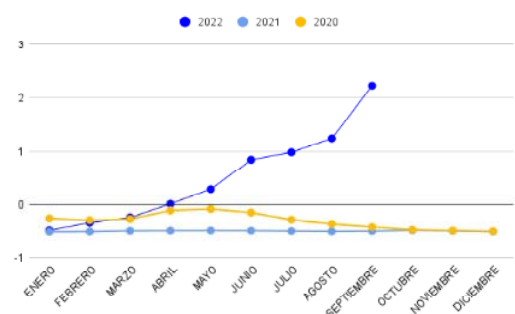
La última subida de los tipos de interés impulsa al euríbor hasta el 2,233% en septiembre de 2022, la cifra más elevada desde enero de 2009, que prácticamente duplica los datos del mes anterior. Con estas cifras, la cuota de una hipoteca de 100.000 euros, a 15 años, que revisara su interés en octubre subiría en 1.355 euros al año.

La última subida de tipos de interés en septiembre (hasta el 1,25%), la posibilidad de un nuevo avance de 0,75 puntos en octubre y la firmeza del Banco Central Europeo (BCE) de seguir combatiendo la inflación por esta vía ha llevado al euríbor hasta el 2,233% en su cierre en el mes de septiembre.

Según los datos diarios publicados por el EMMI (European Money Markets Institute), que es la institución europea encargada del cálculo de este indicador, se trata de la cifra más alta registrada desde enero de 2009 (cuando se situó en el 2,622%) y supone un avance del 79% con respecto al mes de agosto.

Con estas cifras, el euríbor de septiembre de 2022 consolida el cambio de rumbo que empezó a experimentar desde el inicio del ejercicio, después de un 2021 en el que había evolucionado a la baja.

Evolución del euríbor mes a mes (hasta septiembre de 2022)



## ¿Cómo afecta el euríbor de septiembre de 2022 si se revisa la hipoteca en octubre de 2022?

La subida del euríbor en septiembre de 2022 tendrá como consecuencia un fuerte encarecimiento de la cuota mensual de quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de octubre. De esta forma, un consumidor que tuviera una deuda pendiente de 100.000 euros, a devolver en 15 años, con un interés de euríbor+1,15%, empezaría a pagar una cuota tras la revisión de 696,51 euros, frente a los 583,58 euros que pagaba hasta ahora: por tanto, su cuota subiría en 112,93 euros al mes o 1.355,16 euros al año, lo que supone una subida de casi un 20% de un año a otro.

El drástico avance del euríbor en septiembre de 2022 y en los meses anteriores, ya tiene serias consecuencias en la economía doméstica de quienes cuentan con una hipoteca variable. Según estimaciones del Banco de España, el número de familias que dedican más del 40% de su renta al pago de hipotecas y créditos se ha disparado en 350.000 desde el pasado mes de julio. Este dato, sumado a las más de 850.000 hogares que ya sufrían este tipo de apuros económicos, según la Encuesta Financiera de las Familias de 2017, hace que el número de hogares que emplea más del 40% de sus ingresos al pago de sus deudas sea ya superior a 1,4 millones

## ¿Cuál es la previsión del euríbor para los próximos meses?

Cuando comenzó 2022, los bancos e instituciones que efectúan alguna clase de previsión sobre el euríbor estimaban que este indicador cerraría el año 2022 en positivo. Sin embargo, con el avance del ejercicio sus estimaciones empezaron a cambiar y han experimentado revisiones a lo largo de los nueve primeros meses del año.

### Previsiones del euríbor para 2022 y 2023

INSTITUCIÓN O ENTIDAD	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2022 (%)	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2023 (%)
Bankinter	2,8	3
Asufin	2,20	3
Funcas	1,9	2,3
Caixabank	1,48	1,78
BBVA	0,5	1,5

Con la vuelta del euríbor a positivo el pasado mes de abril y las subidas de los tipos de interés que el Banco Central Europeo efectuó el 21 de agosto y el 8 de septiembre, los cálculos sobre cómo evolucionará de este índice de



referencia han sufrido importantes cambios. Con los datos de septiembre ya sobre la mesa, ahora toca saber hasta dónde llegará a finales de 2022 y, sobre todo, cómo impactará su evolución en la economía familiar de quienes tienen una hipoteca variable.

Más allá de las previsiones, lo que ya se da por sentado es que el BCE volverá a repetir una subida de los tipos de interés. Recientemente, la presidenta de la institución, Christine Lagarde, confirmaba que se producirían nuevos incrementos en el precio del dinero en las próximas reuniones de política monetaria que se celebran cada mes. Además, varios los miembros del Consejo de Gobierno del BCE han expresado su apuesta porque ese avance sea de ese 0,75 puntos porcentuales, de forma que se actúe de forma contundente contra las subidas de precios.

Por el momento, la inflación en la Zona Euro ha cerrado el mes de septiembre en el 10% (en España, en el 9,3%), nueve décimas más que el mes anterior. Dado que el principal mandato del BCE es el de mantener los precios a raya, la subida de los tipos de interés se da ya prácticamente por hecho y, ahora, la principal duda es hasta dónde podría llegar ese incremento.

En el análisis sobre cómo influyen los tipos de interés en la cuota la hipoteca, una subida de los tipos de interés tiene un impacto directo en el euríbor y, por tanto, en la cuota mensual de las hipotecas variables. Por este motivo, no es de extrañar que la contratación de hipotecas fijas, aquellas no sujetas a los cambios de este indicador, siga avanzando, pese a que los bancos no dejan de encarecerlas y algunos, incluso, de eliminarlas de sus catálogos: este tipo de préstamos representa ya el 75,4% del total, la cifra más alta desde que existen registros, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

## ¿Cómo puede protegerse el consumidor ante la subida del euríbor en el mes de septiembre?

Tras la subida del euríbor en septiembre al 2,233% y con las previsiones planteadas para los próximos meses, es muy probable que el consumidor se plantee cómo puede protegerse del impacto de su avance, tanto si ya tiene una hipoteca variable, como si está pensando en contratar un préstamo para la compra de una vivienda. En el primer caso, lo más recomendable sería cambiar a un tipo fijo y, en el segundo, optar por este tipo de ofertas, que no están sujetas a la evolución del euríbor.

## ¿Qué se puede hacer si ya se tiene una hipoteca?

Si se decide que una hipoteca fija es lo que más le conviene, recuerde que si ya tiene contratado un préstamo variable, tiene tres opciones para cambiar su hipoteca variable por una fija: negociar el cambio con su banco mediante una novación, realizar una subrogación, es decir, llevarse su hipoteca a otro banco y aprovechar el cambio para pasar de tipo variable a fijo o cancelar su actual préstamo y contratar uno nuevo a tipo fijo.

Si opta por llevarse su hipoteca a otro banco, recuerde que esta operación implica el pago de unos gastos por subrogación, pero estos tienen un tope marcado por ley si el objetivo del cambio es pasar de un interés variable a uno fijo.

## ¿Qué se puede hacer si se está pensando en contratar una hipoteca?

Si se plantea contratar un préstamo para la compra de una futura casa, debe analizar detenidamente si le interesa más una hipoteca fija o variable. Para ello, puede intentar responder a estas dos preguntas:

**¿Soy arriesgado a conservador?** Es decir, ¿me merece la pena contratar una hipoteca más arriesgada (una variable) ante la posibilidad de poder terminar pagando menos intereses, pero con la amenaza que el euríbor avance y, con ello, también se encarezca mi cuota?. ¿O necesito seguridad absoluta, aunque vaya a pagar más por conseguir financiación?

**¿Qué porcentaje representa la cuota de mi futura hipoteca en relación a lo que se ingresa cada mes?** Si ese dato está cerca del al 30-35% que se recomienda como límite, lo mejor sería elegir una hipoteca fija: de esta manera, se evitará que la economía familiar llegue al límite con una subida del euríbor. En cambio, si está más lejos de esa cifra y no tiene miedo al riesgo, podría llegar a plantearse optar por una variable.



## La obligación de auditar las cuentas anuales

Existen diferentes criterios que hacen que una empresa esté obligada a hacer una auditoría de cuentas anuales, siendo el más habitual el que se basa en el tamaño de la propia empresa, tal como regula el Artículo 263 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En base al tamaño de la empresa, estarán obligadas a realizar una auditoría de cuentas anuales todas aquellas empresas que superen al cierre del ejercicio y durante dos años consecutivos, dos de los siguientes tres parámetros:

- Cifra total del activo superior a 2.850.000 euros.
- Importe neto de su cifra de negocios superior a 5.700.000 euros.
- Número medio de trabajadores superior a 50.

Existen otros criterios que podrían obligar a una empresa a auditar sus cuentas, los cuales están contemplados en el Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas (Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre).



Aquí se incluirían las empresas que coticen en bolsa, empresas cooperativas o entidades sin ánimo de lucro entre otras. Además, todas aquellas empresas que reciban subvenciones con cargo a fondos públicos por importe superior a 600.000 euros.

En caso de que una parte de los socios que represente al menos el 5% del capital de la empresa solicite una auditoría de cuentas, frente al registrador mercantil, la empresa también estaría obligada a auditar sus cuentas en un plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de cierre del ejercicio.

En aquellas empresas que cumplan los mencionados requisitos y que hayan de realizar una auditoría de cuentas anuales obligatoria, según se establece en el art. 264.1 de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Socios deberá nombrar a un auditor antes de que finalice el año a auditar.

En caso de entidades que tengan obligación de auditarse y que no hubieran designado un auditor en la forma y en los plazos establecidos el registrador mercantil podrá nombrar uno de oficio.

# Se amplía hasta diciembre de 2023 la línea de avales ICO para garantizar la liquidez de autónomos y empresas

LINEA DE AVALES  
INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL  
ICO



Los umbrales máximos para los avales se establecen en 2 millones de euros por empresa, aunque para las agrícolas el máximo será de 250.000 euros y de 300.000 para las compañías relacionadas con la pesca y acuicultura

El Boletín Oficial del Estado ha publicado el Real Decreto-ley 19/2022 por el que, además de establecer un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual y aprobar medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, se amplía hasta el 31 de diciembre de 2023 la línea de avales destinada a garantizar la liquidez de autónomos y empresas, regulada en el paquete de medidas contra la guerra en Ucrania a través del Real Decreto -Ley 6/2022. (DF segunda RDI 19/2022)

Esta línea de avales que cuenta con una asignación de 10.000 millones de euros se activó en mayo con un primer tramo de 5.000 millones gestionado por el Instituto de Crédito Oficial en colaboración con las Entidades Financieras. En este nuevo Real Decreto-ley se cambia la configuración de esta dotación dividiéndola en dos compartimentos, uno de 3.500 millones para pymes y autónomos y otro de 1.500 millones para grandes compañías, con el fin de garantizar el acceso a la financiación de empresas de todos los tamaños.

Los avales se destinan a garantizar nuevas operaciones de financiación concedidas por las Entidades Financieras, y podrán solicitarlos hasta el 1 de diciembre de 2023 los autónomos y empresas que no se encuentren en situación de morosidad ni en procedimiento concursal a la fecha de firma de la operación, ni estén sujetos a sanciones por parte de la Unión Europea, ni tengan en el momento de solicitud del aval ningún proceso de ejecución de avales gestionados por el ICO.

Los avales tienen un periodo de carencia de 12 meses y están destinados a empresas y autónomos, excepto banca y seguros

El aval garantizará hasta el 80% de los nuevos préstamos de operaciones solicitadas con importe máximo avalado de hasta 2.000.000 euros con carácter



general, 250.000 euros para empresas primarias de productos agrícolas y 300.000 euros para pesca y acuicultura, en una o varias operaciones de préstamo. En estos casos, el aval emitido tendrá una vigencia igual al plazo del préstamo concedido, con un plazo máximo de 10 años.

Superados estos umbrales, el importe máximo del total de préstamos avalados por beneficiario se fijará en función de su volumen de negocio anual medio o de sus costes energéticos en los 12 últimos meses, pero en ningún caso podrá superar los 150 millones de euros. En estos préstamos, el aval podrá garantizar hasta el 80% del importe del crédito para pymes y autónomos y hasta el 70% para el resto de empresas. La duración del aval coincidirá también con el plazo de amortización de la operación, que será de hasta ocho años.



Todas las operaciones contarán, a solicitud del deudor, con un periodo de carencia inicial del principal de 12 meses y las entidades financieras deberán:

- Mantener abiertas las líneas de circulante de sus clientes hasta el 31 de diciembre de 2023.
- Aplicar los mejores usos y prácticas bancarias en beneficio de sus clientes y
- No condicionar la aprobación de los préstamos a la contratación por parte del cliente de ningún otro servicio o producto.

Finalmente, recuerde también que, para aquellas operaciones de más de 50 millones de euros, se establece el compromiso del beneficiario de no repartir dividendos durante la vida de la operación.

Para más información: Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.



# LA OBLIGACIÓN DE FACTURACIÓN ELECTRÓNICA ENTRE EMPRESARIOS Y PROFESIONALES

En el BOE del 29 de septiembre de 2022 se ha publicado la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que amplía el ámbito subjetivo de la obligación de emitir facturas electrónicas.

Hasta ahora, la facturación electrónica era obligatoria en las relaciones con particulares por empresarios y profesionales que prestan servicios al público en general y que operan en los sectores económicos siguientes, tanto cuando el particular acepta recibir facturas electrónicas, como cuando las solicita expresamente:



- ➔ Servicios de comunicaciones electrónicas a consumidores.
- ➔ Servicios financieros a consumidores (incluidos los bancarios, de crédito o pago, los de inversión, las operaciones de seguros privados, los planes de pensiones y la mediación de seguros).
- ➔ Servicios de suministro de agua a consumidores, de gas al por menor, o de electricidad a consumidores finales .
- ➔ Servicios de agencia de viajes.
- ➔ Servicios de transporte de viajeros por carretera, ferrocarril, por vía marítima, o por vía aérea.

## Comercio al por menor

En los tres últimos supuestos (agencias de viaje, servicios de transporte y actividades de comercio al por menor) la facturación electrónica a particulares solo es obligatoria cuando la contratación se haya llevado a cabo por medios electrónicos.

La novedad de la Ley 18/2022 es que extiende esta obligación a las operaciones comerciales entre empresarios y profesionales. La obligación se exige a todas sus operaciones con independencia del sector en el que desarrollen su actividad.

La norma introduce como novedad, además, la exigencia de que las soluciones tecnológicas y plataformas que ofrezcan los proveedores de servicios de facturación electrónica garanticen su interconexión e interoperabilidad gratuitas. Del mismo modo, las soluciones tecnológicas y plataformas propias de las empresas emisoras y receptoras de facturas deberán cumplir los mismos criterios de interconexión e interoperabilidad gratuita con el resto de soluciones de facturación electrónica.

Por otro lado, se establece de forma expresa:

- ➔ Que los destinatarios de las facturas electrónicas podrán solicitar copia (sin costes adicionales) en un plazo de cuatro años desde su emisión.
- ➔ Que el receptor de facturas electrónicas no podrá obligar a su emisor a utilizar soluciones, plataformas o proveedores de servicios de facturación electrónica predeterminados.

La ley se remite, en cualquier caso, a un posterior desarrollo reglamentario de los requisitos de interoperabilidad mínima entre los prestadores de soluciones tecnológicas de facturas electrónicas, los requisitos técnicos y de información que deberá incluir la factura electrónica y los sistemas que la procesan para poder controlar la fecha de pago y para determinar los periodos medios de pago de las empresas.

Esta obligación de facturación electrónica entre empresarios y profesionales, en los términos expuestos y en los que reglamentariamente se establezcan, entrará en vigor:

- ➔ Para los empresarios y profesionales cuya facturación anual sea superior a ocho millones de euros, al año de la aprobación del desarrollo reglamentario.
- ➔ Para el resto de empresarios y profesionales, a los dos años de la aprobación del desarrollo reglamentario.



Todo ello queda condicionado, en cualquier caso, a la obtención de la preceptiva «derogación» de la Directiva del IVA.

## DEVOLUCIÓN DE LA PLUSVALÍA MUNICIPAL

La sala de lo Contencioso-Administrativo, ha fallado a favor de un recurso interpuesto por un particular que pedía al Ayuntamiento de Lleida la devolución del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), al considerar que la liquidación del tributo «es inválida y carente de eficacia por la inconstitucionalidad de las normas legales de cobertura».



La sentencia facilita recobrar lo pagado a aquellas personas que lo recurrieron antes del pasado 26 de octubre, pero que solo impugnaron la inexistencia del supuesto incremento del valor en la transmisión sin hacer alusión a la posible inconstitucionalidad del método de cálculo de la base imponible.

En su tercera Sentencia, el Constitucional remata el impuesto de plusvalías al revisar la base imponible que utilizaba.

El Tribunal Constitucional, así, desarmó hasta dejar sin efecto el impuesto en su configuración anterior en tres sentencias de 2017, 2019 y el pasado octubre. El tributo en teoría gravaba la revalorización de los inmuebles cuando son vendidos, pero en la práctica se debía abonar siempre, aunque hubieran perdido valor. En el último de sus dictámenes, así, el tribunal anuló el método para calcular la base imponible porque «se aleja notablemente de los valores reales de los inmuebles en el mercado inmobiliario». Eso sí, determinó que no podrían ser revisadas las plusvalías ya abonadas, con lo que el fallo del 26 de octubre solo benefició a quienes hubieran acudido ya a la justicia para recurrir el pago.

# FORMACIÓN CONTINUADA DEL

## = MEDFIN =

### = MEDIADOR FINANCIERO =

## QUÉ SON LOS NEOBANCOS Y LOS NUEVOS PRODUCTOS FINANCIEROS EN 2022



La banca tradicional tiene un reto importante al que hacer frente antes de que se acabe el tiempo: reinventarse. En un mundo cada vez más digitalizado, las fintech han supuesto un punto de inflexión en la innovación del sector financiero en todo el mundo. La colaboración entre ambos grupos es inevitable, pero no es el único actor que ha surgido: los neobancos cada vez pisan más fuerte en esta nueva realidad.

### ¿Qué son los neobancos?

Los neobancos son **entidades que utilizan canales digitales**, principalmente el móvil, para convertirse en una **alternativa a la banca tradicional**. Prescinden de las oficinas físicas con el objetivo de adaptarse a las necesidades de los nuevos clientes, que prefieren contar con productos ágiles y eficientes.

Frente al amplio catálogo de productos y servicios de la banca tradicional, con un complejo ecosistema de canales que se dividen en sucursales, atención telefónica, banca online y aplicaciones móviles, la banca digital pone el foco en los servicios digitales.

Aunque renuncian a las oficinas físicas, muchos neobancos en el mundo mantienen la atención telefónica. Del mismo modo que ocurre en la banca tradicional, también cuentan con licencia bancaria.

### Ventajas de los neobancos

Los neobancos nacieron con el **objetivo de ofrecer una experiencia 100% digital**, dejando atrás las visitas a sucursales físicas y las temidas colas con las que hasta ahora perdíamos tanto tiempo. Estas son las principales ventajas de los mejores neobancos:

- ➡ La **apertura de cuentas** suele ser mucho **más sencilla** que en un banco tradicional, siendo suficiente el DNI y apenas unos minutos de tu tiempo. Una vez que la compañía valida la información, ya se tiene acceso a la nueva cuenta bancaria. Se podrá utilizar desde el primer momento sin que haga falta contar con una tarjeta física como tal, que sin embargo acabarán enviando a su domicilio en unos días.
- ➡ Una de las grandes ventajas de bancos digitales como Revolut, N26 o BNext es que al utilizarlas **en viajes** a lugares remotos, **no** tendrá que hacer frente a las **grandes comisiones** que hasta ahora sufríamos al utilizar nuestras tarjetas bancarias tradicionales. Lo mismo ocurre al retirar dinero en cajeros de todo el mundo, donde casi siempre podrá hacerlo sin comisión.
- ➡ Los neobancos españoles están incorporando el **uso del IBAN**, algo que depende de la entidad bancaria a la que vayan asociadas. Esto significa que se podrá tener una cuenta en un país en el que nunca se haya estado sin ningún problema.
- ➡ Las **comisiones y los costes de mantenimiento** desaparecen. Se acabó el tener que presentar una nómina o que justificar unos ingresos fijos para abrir una cuenta. El **coste de apertura** suele ser a coste **cero** y los compromisos de permanencia forman parte del pasado.

Toda la experiencia pasa a formar parte del mundo digital, por lo que se lleva la oficina bancaria en el móvil o en el ordenador, dispositivos con los que se podrá realizar todos los trámites que se necesiten.

## Los nuevos productos financieros

El mundo de las finanzas, a veces visto desde fuera como algo hermético y reservado a iniciados, está asistiendo a una vertiginosa evolución donde a veces cuesta establecer y entender tendencias. Pero la democratización que lo digital nos está trayendo no puede ser ajena a este sector. Poco a poco, algunos tabúes van cayendo y haciendo que las fronteras sean cada vez más blandas.

NUEVOS  
PRODUCTOS  
FINANCIEROS



En este contexto, algunos productos financieros resultan muy familiares, mientras que otros son grandes desconocidos fuera del ámbito especializado. Podemos hablar de productos financieros de:

**Inversión**, como los fondos o acciones.

**Ahorro**, como los depósitos a plazo fijo.

**Financiación**, como las hipotecas.

Los productos financieros de inversión tienen un objetivo común: facilitar las inversiones de particulares y empresas, con enfoques muy diferentes. La principal variable es el riesgo asociado, de modo que habrá diferentes niveles para que cada inversor elija el más adecuado a su perfil, más agresivo y dispuesto a asumir un nivel de riesgo alto. En general, las inversiones con mayor nivel de riesgo suelen ir asociadas con rentabilidades mayores que otras inversiones más seguras. El plazo, el **tiempo de vida de este producto**, es otro importante parámetro a tener en cuenta a la hora de elegir uno u otro producto.

Los **principales emisores** de los productos financieros son los **bancos e instituciones financieras como los neobancos**, pero también los que emiten empresas de seguros, corredores de bolsa, compañías de tarjetas de crédito y otras entidades.

### El auge de los fondos indexados

También conocidos como **fondos índice**, son **instituciones de inversión colectiva de gestión pasiva** que llevan años obteniendo buenos resultados y un crecimiento innegable en gestión patrimonial. Su **objetivo es intentar replicar un índice determinado (como IBEX 35 o Eurostoxx 50) en vez de enfrentarse a ellos**, como tratan de hacer los fondos de inversión de gestión activa.



Con unas **comisiones más bajas**, se trata de un **producto con el que canalizar el ahorro**, poniendo a disposición del cliente un producto financiero que imita la rentabilidad de un índice concreto. Así, su patrimonio depende del comportamiento del mercado en vez de hacerlo de un gestor.

### Los gestores automatizados

Hablamos de **plataformas de inversión automatizadas**, también conocidas como **Robo Advisor**, que **gestionan el dinero a partir de un asesor financiero que ofrece un servicio de gestión online de carteras de inversión**. Lo hacen utilizando algoritmos y automatización, sin prescindir de un equipo de expertos inversores que suelen supervisar las acciones.

Con los gestores automatizados podemos elaborar planes según situación y objetivos, invertir estratégicamente y hasta optimizar nuestra cartera. La **transparencia y la independencia** son dos de sus características más valoradas.

## Servicios financieros descentralizados

A lo largo de este ejercicio 2022 y el próximo 2023, iremos escuchando hablar cada vez más de las **finanzas descentralizadas o DeFi**, muy relacionadas con la **tecnología blockchain**, ya que toman el concepto de **descentralización de las criptomonedas** para utilizarlo en el mundo financiero.

### Diferencias entre Finanzas Tradicionales, FinTech y DeFi

Características	Tradicionales	FinTech	DeFi
Control del sistema	Gobiernos y Bancos	Gobiernos y Bancos	Mayormente descentralizado. Ejecutado sobre la blockchain y smart contracts
Confianza	Bancos y terceros	Bancos y terceros	Sin confianza, sin terceros.
Transferencias de dinero	Fiat	Fiat	Criptomonedas, Tokens, Stablecoins
Control de Prestamos	Bancos	Bancos, Grupos de prestamos	Deuda tokenizada
Mercados	Exchanges tradicionales	Exchanges tradicionales	Exchanges decriptomonedas (DEX y CEX)

## ¿Qué es Blockchain o cadena de bloques?

El Blockchain es una **tecnología basada en una cadena de bloques de operaciones descentralizada y pública**. Esta tecnología **genera una base de datos compartida** a la que tienen acceso sus participantes, los cuáles pueden rastrear cada transacción que hayan realizado. Es como un gran libro de contabilidad inmodificable y compartido que van escribiendo una gran cantidad de ordenadores de forma simultánea.

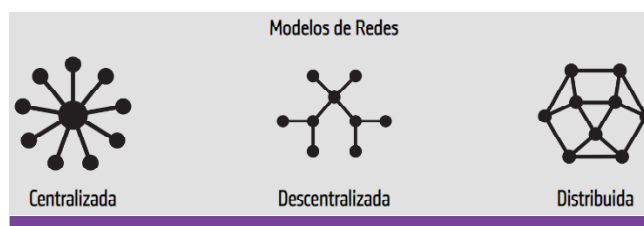
### Resumen sobre la cadena de bloques

- Descentralizada
- Punto a punto
- Inviolable
- Sincronizada mediante consenso
- Elimina la necesidad de un verificador independiente
- Todas las partes que participan de la cadena de bloques pueden ver todas las transacciones

Cada vez que algún miembro de la red realiza una transacción digital, dicha transacción genera unos datos asociados que quedaran almacenados en uno de los bloques. Cuando ese bloque está completo de información, el bloque se acopla a la cadena de bloques ya existente o blockchain.



La información que se almacena en dicha red dependerá del propósito para el que haya sido creada. Puede tratarse de una red que almacene datos de pago (moneda criptográfica o criptomonedas), información médica, datos logísticos o de trazabilidad de alimentos e inclusive recuento de datos electorales.



**La diferencia que hay entre blockchain y una red centralizada** (un servidor tradicional que almacena datos) es que la red de blockchain se ejecuta en múltiples ordenadores distribuidos por todo el mundo y no en un sitio único. Esto hace que la red blockchain presente una serie de ventajas como la privacidad, descentralización o no dependencia de un ejecutor centralizado o la seguridad. Sin embargo presenta una serie de retos que valoraremos más adelante en el apartado de ventajas y desventajas.

El **carácter programable y abierto de esta tecnología** permite **innovar el sector financiero** y los procesos administrativos para que sean más **eficientes y transparentes**. Además, la burocracia se disminuye. El Blockchain es la tecnología que desarrolló el Bitcoin, la criptomoneda virtual e intangible que se sustenta por el protocolo y la red P2P.

**En definitiva, con Blockchain los procesos se agilizan y se abaratan, las transacciones son más transparentes y se eliminan los intermediarios.**

## ¿Cómo funciona la Tecnología Blockchain?

La **cadena de bloques es un registro de todas las transacciones, almacenadas y compartidas de forma pública**. Los llamados mineros se encargan de verificar esas transacciones. Tras ello, se incluyen en la cadena y se distribuyen a los nodos que forman la red.

Veamos en qué consiste cada uno de estos elementos:



## 1.- Bloques

Un **bloque** está constituido por un **conjunto de transacciones**. Cada uno forma parte de la cadena de bloques. La compañía Bit2me, especializada en el Bitcoin y su tecnología, define cada una de las partes que conforman un bloque:

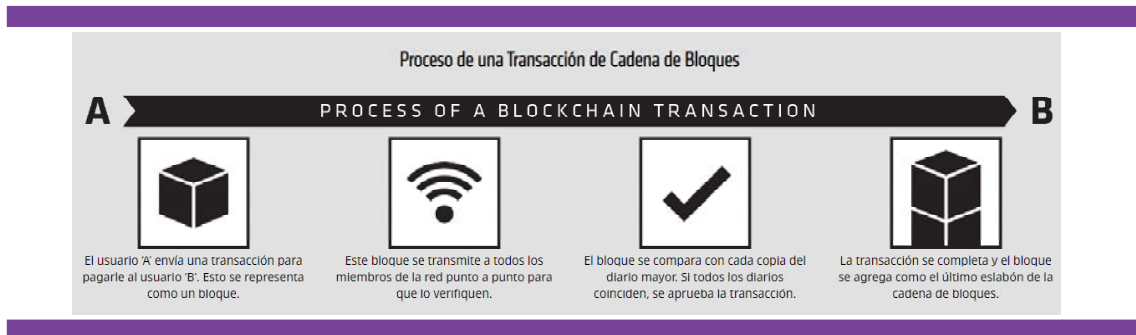
- Un código alfanumérico que enlaza con el bloque anterior.
- El “paquete” de transacciones que incluye (cuyo número viene determinado por diferentes factores).
- Otro código alfanumérico que enlazará con el siguiente bloque.
- El siguiente bloque en progreso lo que intenta es averiguar con cálculos el código alfanumérico que permitía al anterior bloque enlazarse a éste.

## 2.- Mineros

Los mineros son ordenadores/chips que se encargan de verificar todas las transacciones. Cuando alguien completa un bloque o realiza una transacción, recibe una recompensa en forma de Bitcoins.

## 3.- Nodos

Un nodo es un ordenador/chip que está conectado a la red Bitcoin. Se dedica a almacenar y distribuir una copia actualizada de la cadena de bloques. Por lo tanto, cada bloque nuevo que se confirma se añade a la cadena de bloques y a la copia que cada nodo almacena.



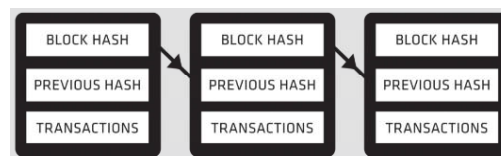
### Jerga inteligente: Aspectos Básicos de la Cadena de Bloques

- **Cadena de bloques:** Un libro mayor digital compartido que proporciona un medio confiable para registrar transacciones comerciales mediante una secuencia de datos vinculados (o "bloques") en una red distribuida de miembros.
- **Criptografía:** Técnica de protección de datos y comunicaciones que se utiliza en una cadena de bloques para enviar o almacenar datos de modo que solo los destinatarios deseados puedan acceder a los datos.
- **Hash:** Un tipo de criptografía. En una cadena de bloques, el hash es una cadena codificada de letras y números que se vincula de forma única y permanente a cada bloque individual en la secuencia encadenada (a veces también se le llama "huella digital").
- **Bloque:** Un compartimento de datos sellado que contiene: 1) su propio hash de bloque (identificador); 2) el hash del bloque anterior en la secuencia en cadena; y 3) un conjunto de transacciones con marca de tiempo.
- **Transacción de una cadena de bloques:** Un registro de datos verificado por los miembros de la cadena que proporciona una prueba prácticamente inviolable de operaciones comerciales, por ejemplo, acuerdos contractuales o financieros.

## ¿Qué es un Bloque?

### Hash de Bloque

Una cadena codificada de letras y números que se vincula de forma única y permanente a cada bloque individual en la secuencia encadenada.



### Hash de Bloque Anterior

El hash de identificación del bloque anterior, que evita que se agregue un bloque en el medio de la cadena.

### Conjunto de Transacciones

Registros de datos que proporcionan una prueba verificada por los miembros de operaciones comerciales.

## Casos de Uso Emergentes

Una amplia variedad de aplicaciones puede usar una base de datos de transacciones de cadena de bloques. Los obstáculos existentes que impiden la aceptación general de la cadena de bloques (por ejemplo, cuestiones culturales, grado de complejidad, consumo de energía) se resolverán con el paso del tiempo. Si bien el origen conocido de la cadena de bloques es el mundo de las monedas y las finanzas, ya está empezando a tener un impacto en varios sectores, por ejemplo:

- **Administración de Cadenas de Suministro:** Cuando se combina con prácticas comerciales validadas de forma adecuada, la cadena de bloques proporciona un método auditable para documentar cadenas de suministro. Por ejemplo, se ha utilizado para evitar conflictos en la industria de los diamantes, para brindar protección contra la fabricación de falsificaciones en IoT, y para realizar un seguimiento confiable de los materiales y la fabricación de un producto desde el origen hasta la entrega a fin de promover prácticas éticas.

- **Contratos Inteligentes:** Los contratos inteligentes ofrecen velocidad, eficiencia y seguridad gracias a que establecen los términos del acuerdo en transacciones de cadena de bloques. Dentro de la aplicación de la cadena de bloques, es posible enumerar, modificar y acordar todos los términos y condiciones de un contrato de bienes o servicios de forma eficiente sin necesidad de firmas y documentos físicos o usar métodos de comunicación poco seguros. Los contratos inteligentes también pueden eliminar los servicios complejos y costosos de un intermediario independiente en transacciones importantes, por ejemplo compras de bienes raíces o nuevos créditos automotores.

- **Registros Médicos o de Salud:** La cadena de bloques tiene el potencial de estandarizar el uso compartido de registros médicos electrónicos seguros entre diferentes proveedores de una manera más sencilla que la de los enfoques anteriores. Ofrece la capacidad de crear un sistema de administración de registros descentralizado que reduce la necesidad de que otra organización interceda entre el paciente y los registros para administrar el acceso. Las aplicaciones de salud con cadena de bloques ofrecen beneficios potenciales, como la verificación inmediata de la autenticidad de las prescripciones o la identificación automática de posibles interacciones adversas con otros medicamentos.

- **Servicios Gubernamentales:** Los sistemas nacionales de administración de identidades, monitoreo de ingresos/impuestos, el voto y la administración de tierra son solo algunos ejemplos de formas en que las autoridades públicas podrían beneficiarse de un ecosistema de cadena de bloques.

La cadena de bloques se posiciona para beneficiar a muchos sectores, incluyendo los siguientes:

- Medicina y Atención Médica
- Sistema Bancario y Financiero
- Seguros
- Internet de las Cosas (IoT, por su siglas en Inglés) y Sistemas de Redes
- Publicidad Digital
- Seguridad Cibernética
- Administración de Cadenas de Suministros
- Pronóstico
- Computación en la Nube
- Gobierno
- Venta Minorista
- Bienes Raíces
- Editorial
- Organizaciones sin Fines de Lucro
- Energía

## Rendimiento de Procesamiento, Eficiencia y Seguridad

Los algoritmos de la cadena de bloques pueden requerir cantidades considerables de rendimiento de cómputo y energía de las unidades de procesamiento central (CPU) y las unidades de procesamiento gráfico (GPU), tanto en términos de ancho de banda de procesamiento y de la energía consumida para realizar las operaciones. Por consiguiente, implementar aplicaciones de cadena de bloques a escala masiva con las tecnologías actuales representa un gran reto.

El impacto de la cadena de bloques está expandiéndose rápidamente en una gran variedad de sectores y aplicaciones. Si bien aún se encuentra en una etapa inicial, el enorme potencial de la tecnología demuestra tener un valor sustancial y único.

# Cuestionario Formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 23 de nuestro Boletín Oficial.

**1.- Las entidades que utilizan canales digitales para convertirse en la alternativa de la banca tradicional, prescindiendo de oficinas físicas, adaptándose a las necesidades de los clientes y contando con productos ágiles y eficientes se denominan:**

- a) Fondos indexados.
- b) Plataformas de inversión automatizadas.
- c) Neobancos.

**2.- ¿Cuál es el objetivo de los productos financieros de inversión?.**

- a) facilitar las inversiones de particulares y empresas, con enfoques diferentes, su principal variable es el riesgo asociado.
- b) intentar replicar un índice determinado en vez de enfrentarse a él, con bajas comisiones.
- c) gestionar el dinero a partir de un servicio de gestión online de carteras de inversión.

**3.- ¿ Qué es el Blockchain?.**

- a) Es la tecnología de bloques constituida por un conjunto de transacciones y especializada en la tecnología del Bitcoin.
- b) Es la tecnología basada en una cadena de bloques de operaciones descentralizada y pública, que genera una base de datos compartida cuyos participantes pueden rastrear las transacciones realizadas.
- c) Es la tecnología que almacena y distribuye una copia actualizada de la cadena de bloques.

**4.- La cadena de bloques es un registro de todas las transacciones almacenadas y compartidas de forma pública, cuyo origen más conocido es:**

- a) la cadena codificada de letras y números que se vincula a cada bloque individual en la secuencia encadenada.
- b) el registro de datos que proporciona una prueba verificada por las operaciones comerciales.
- c) el sector de las monedas y las finanzas.

# Consultorio Formativo



Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

## Pregunta

*¿Qué es fintech?.*

## Respuesta

La relación entre la tecnología y las empresas financieras ha cambiado para siempre. Las compañías del sector han visto cómo Internet y el sector fintech ha ido adquiriendo cada vez más peso, transformando la forma en la que las personas se relacionan con el dinero en su vida cotidiana.

La compra de productos, el pago de facturas y las transferencias se llevan a cabo a través de productos y servicios cada vez más innovadores. Si quieres saber qué es fintech y por qué es el futuro de las finanzas, este post es para ti.

Fintech es un sector integrado por empresas que utilizan la tecnología para mejorar o automatizar los servicios y procesos financieros. El término fintech hace referencia a un sector en rápido crecimiento que se orienta a los intereses de los consumidores y a las empresas.

Desde la banca móvil a las compañías de seguros, pasando por las aplicaciones de inversión, la tecnología financiera se ha convertido en una industria enorme que seguirá aumentando en los próximos años según diferentes informes, que aseguran que el apoyo y adopción de esta tecnología por parte de los bancos tradicionales será decisivo, ya sea adquiriéndolas o asociándose con el objetivo de lograr, por fin, la mentalidad digital que necesitan para que sus empresas sigan siendo viables.

## FINTECH



Las respuestas que el sector FinTech ha dado a la demanda de las empresas se concentra principalmente en dos grandes bloques:

- 1 FINANCIACIÓN ALTERNATIVA**  
Abarca tanto las entidades que proporcionan préstamos sin necesidad de garantía, previa evaluación del prestatario, así como las entidades de Crowdlending y Crowdfunding.  
PRODUCTO/SERVICIO: P2P Business Lending, Invoice Trading, Crowdfunding
- 2 SERVICIOS TRANSACCIONALES**  
Se incluye a las entidades que cuentan con un fin común, evitar los costes derivados de la intermediación bancaria.  
PRODUCTO/SERVICIO: FX: pagos y coberturas, Gestor pagos, Gestión financiera digital



## Objetivos de las empresas fintech.

La industria bancaria se enfrenta a una transformación inevitable tanto por la importancia de reinventarse como por el cambio de hábitos de la sociedad en los últimos años. La aparición de nuevos players, como las empresas fintech, han provocado que las compañías más tradicionales deban enfrentarse a nuevos retos para no terminar desapareciendo. Entre los objetivos de las empresas fintech podemos destacar:

- Posicionarse como servicios financieros novedosos
- Añadir valor sobre los servicios financieros existentes
- Simplificar procesos financieros que ahora requieren de demasiados intermediarios
- Lograr una eficiencia mayor a nivel de costes
- Volver más accesibles los productos financieros y trabajar su transparencia
- Ofrecer mejores soluciones a las personas mediante las posibilidades de la tecnología.

### Sectores fintech

La industria financiera está cada vez más dispuesta a plantear asociaciones banca-fintech para convertir estas nuevas compañías en aliadas, en vez de hacerlo en enemigas, como al principio las consideraban.

La oportunidad que este nuevo sector ofrece a los clientes, que pueden realizar multitud de operaciones y ver el rendimiento de su dinero en tiempo real, es uno de sus puntos fuertes. Los cambios tecnológicos que nos sorprenden cada día han provocado que la tecnología financiera forme parte de cada vez más sectores, entre los que podemos destacar:

- Los préstamos y créditos online, que cada vez hacen un mayor uso de alternativas como el crowdfunding
- La banca móvil, en línea con el aumento constante de uso por parte de las personas
- El sector blockchain: con soluciones que permitan comprar y vender criptomonedas a los usuarios
- Los pagos móviles: uno de los principales focos de actuación de las empresas fintech,

permitiendo a los usuarios pagar productos, servicios y hacer transferencias en cuestión de segundos con las personas de nuestro entorno

- Inversión: con la posibilidad de acceder a una inmensa cantidad de datos en muy poco tiempo gracias a unos algoritmos cada vez más perfeccionados

### El futuro del sector fintech

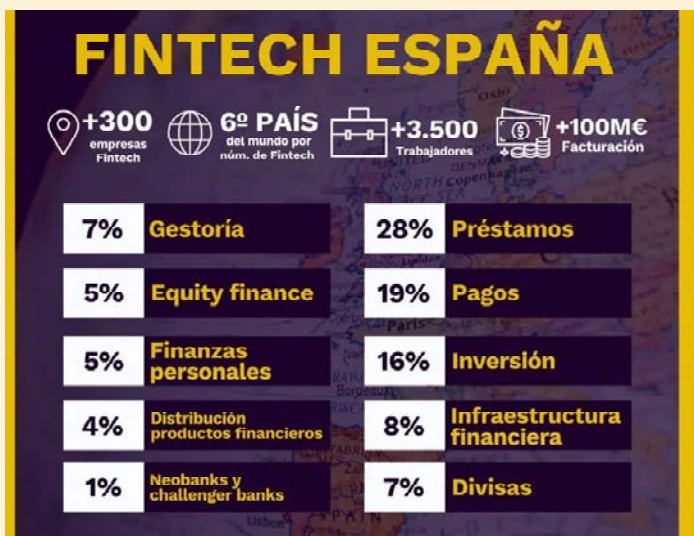
En el 2018, el mercado fintech se valoraba por encima de los 127 mil millones de dólares, una cifra que este ejercicio 2022 se espera que alcance los 310 mil, con una tasa de crecimiento anual que se sitúa en el 24,8%.

Es un sector que solo en España supera las 376 compañías a finales del año 2021, con una gran demanda, interés y oportunidades crecientes.

Con una regulación que continúa desarrollándose en países de todo el mundo, siendo uno de los principales retos del sector en la actualidad y con oportunidades como la financiación europea para ideas emprendedoras Next Generation UE, desarrollarse en el sector es una apuesta segura por una industria en la que el mercado requerirá cada vez más profesionales especializados.

### Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- a
- 3.- b
- 4.- c





*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL*

*DE*

*MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS*

*DE ESPAÑA*

Miembro Colectivo de la  
**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29  
E-mail: [medfin@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:medfin@atp-guiainmobiliaria.com)  
Web: [www.atp-medfin.com](http://www.atp-medfin.com)

