



**Especial**

## 12 Consejos para comprar una vivienda sobre plano

### Noticias del Consejo

Cátedra Vivienda Tarragona  
Firma Convenio MVI  
I Encuentro de Juntas de Gobierno  
Participación en La Feria SIMA

### Colegios

Salón Inmobiliario de Córdoba  
Reunión del COAPI de Baleares  
Arrendamiento de pisos vacíos en Asturias  
Convenio entre La Coruña y Deutsche Bank

### Opinión

La imprescindible regulación del sector inmobiliario



# VENTAJAS DE TRABAJAR CON UN **API**

Un **API** ofrece profesionalidad en todas las operaciones inmobiliarias.

Un **API** vela por los intereses y derechos de los consumidores y pone al servicio de sus usuarios todos sus conocimientos sobre el mercado y legislación, mediando por los intereses de ambas partes.

Un **API** avala la transparencia de las tasaciones inmobiliarias y aporta su experiencia y preparación en la valoración real del inmueble.

Un **API** actúa con discreción, lealtad y efectividad en todas las operaciones.

Un **API** domina las técnicas de negociación.

Cerca de ti hay un **API** colegiado para ofrecerte sus servicios.

**Colégiate!** Todo son ventajas



## SUMARIO:

Portada .....	1
Ventajas de trabajar con un API .....	2
Editorial e índice .....	3
Cátedra Vivienda .....	4
Firma Convenio MVI .....	5
12 consejos para comprar sobre plano .....	6
Jornada Juntas de Gobierno .....	8
Noticias del Consejo .....	9
Los API en los medios ....	10
Noticias de los Colegios ..	11
Opinión.....	14

## EDICIÓN:

**EDITA:** Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España  
C/ Princesa, 25 - 6º - 2  
28008, Madrid  
91 547 07 41  
cgcoapi@consejocoapis.org  
www.consejocoapis.org

**COORDINADOR:** Carlos Rísquez Palomares  
**DISEÑO y REDACCIÓN:** Hermes Comunicacion

Los artículos aquí publicados expresan únicamente la opinión de sus autores, por lo que el Consejo no se identifica con ellos ni se responsabiliza de su contenido. Cuando se trata de recopilaciones o extractos de informaciones publicadas por otros medios siempre consta su procedencia.

## Editorial

**E**n plena época estival el Consejo General COAPI edita otro número de la revista digital de nuestra Corporación, por lo que imagino algunos API colegiados podrán darle lectura desde su destino vacacional y otros de vuelta ya de su descanso y comenzando la nueva temporada laboral. Pero lo importante es que la lean, la conozcan, sepan de su existencia y la sientan como pequeño botón de muestra de que su Consejo General está vivo y activo, defendiendo sus intereses, y presente ante la sociedad y las administraciones.

Aprovecharía la ocasión para compartir una reflexión con nuestros API colegiados. Hay que creérselo. Hay que estar convencidos e interiorizar que somos profesionales de absoluta necesidad y utilidad para la sociedad, para el dinamismo económico y para la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias. Igual que el Notario y el Registrador cumplen una función esencial con la fe pública y la exactitud registral, y en definitiva garantizando la legalidad y seguridad jurídica, los API deben también ocupar con fuerza y presencia su espacio, pues **resulta vital el asesoramiento e intervención en la fase previa de la contratación**, fase determinante para la validez del negocio inmobiliario, el momento clave de la **formación y consenso de voluntades** en la compra-venta, arrendamiento o permuta. Así las cosas, no permitiremos que se banalice con nuestra función profesional, pues el mercado es complejo y nuestra actividad es forzosamente multidisciplinar, necesitada de conocimientos jurídicos, técnicos, urbanísticos, fiscales y financieros, y más allá, también necesitada de calidad y exquisitez en la comercialización de los inmuebles.

Si proclamamos, defendemos y actuamos bajo los principios de **transparencia, seguridad, eficacia y ética inmobiliaria**, los profesionales API seguirán al frente de las operaciones inmobiliarias y sus servicios serán demandados por los ciu-



dadanos. Se reconocerá al buen profesional. No hay duda. Pero es cierto que el sector necesita además la intervención de la administración. **La intermediación inmobiliaria necesita orden en los operadores y exige calidad de los servicios.** A la iniciativa reguladora de algunas CCAA, como Cataluña y País Vasco, en la que por cierto recientemente el TC levantó la suspensión de la Disposición Adicional 1ª de su Ley de Vivienda, que contempla la regulación del agente inmobiliario, debe seguirle un marco jurídico estatal que regule el tráfico inmobiliario y abarque a todos los operadores inmobiliarios. A la espera de que se defina el nuevo Gobierno en España, el Consejo General API está preparado para promover que se legisle al respecto en un futuro cercano.

Y termino con referencia a nuestros Colegios Provinciales y al hilo del próximo Encuentro de Juntas de Gobierno en septiembre. Los colegiados estarán siempre por encima de los órganos de gobierno. Ellos permanecerán y nosotros pasaremos. Todos los que ocupamos cargos en nuestros respectivos Colegios provinciales debemos tener una clara vocación de servicio a los colegiados y tenemos un serio deber, el deber de gestionar, de impulsar y de promover las condiciones favorables para crecer. Y nada mejor para ello que compartir conocimientos y experiencias, y aprender las de otros para aplicarlas en el propio ámbito geográfico. Os esperamos en Septiembre. Nuestro lema: **"Juntos mejoramos"**.

Saludos cordiales



# El Consejo General API entra a formar parte de la prestigiosa Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona

El Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ha entrado a formar parte de la Cátedra de Vivienda, perteneciente a la Universidad Rovira i Virgili (URV) de Tarragona. La citada Cátedra es un prestigioso órgano de investigación, docencia, y transferencia de conocimientos en materia de vivienda, desde un punto de vista multidisciplinar e internacional, y está integrada por la propia URV, administraciones, Colegios de Notarios y Registradores y Consejo General de Administradores de Fincas.

Los API de España se incorporaron como miembro de la Cátedra en un acto oficial en el que participaron el presidente del Consejo General, Diego Galiano, y el Rector de la URV, Josep Antón Ferré. El primer proyecto es cofinanciar una beca de investigación para desarrollar una tesis doctoral sobre derecho comparado europeo que determine las condiciones de acceso y ejercicio de la profesión de agente inmobiliario en Europa, y que pueda servir como proyecto normativo para conseguir su regulación en España.

Tras este acto, Diego Galiano participó como ponente en el curso de verano de la URV "Nuevas perspectivas del acceso a la vivienda", en el que puso de manifiesto la necesidad de que en nuestro país exista una nor-

mativa de ámbito nacional que establezca el marco jurídico de los agentes inmobiliarios y de la actividad que desarrollan, siendo urgente y preciso que se proteja a los usuarios y consumidores, especialmente en una materia sensible como es el acceso a la vivienda.

Galiano señaló como necesaria la intervención del Estado pues "no se entiende proclamar por un lado la función social de la vivienda como bien jurídico necesitado de protección máxima, y no evitar por otro lado la inseguridad en el acceso a la misma, tolerando mediante la actual desregulación que exista descontrol y desorden en los operadores inmobiliarios en España, cuya actividad lamentablemente se puede

ejerger sin saber leer ni escribir". Además, Galiano mostró su satisfacción por poder contribuir a la defensa de la profesión API mediante la integración de su máximo órgano nacional en este prestigioso órgano de investigación. "Era necesario que nuestro Consejo General formara parte de la única Cátedra sobre vivienda que existe en España, en la que trabajan profesores e investigadores de distintas disciplinas, cuyos trabajos científicos han tenido repercusión, por ejemplo, en nuestra Ley de Arrendamientos Urbanos o en el Código civil catalán".

Actualmente trabajan en materias como la dación en pago, pisos turísticos o la fiscalidad de la vivienda.





# El Consejo General API pone a disposición de sus colegiados el Método de Valoración Inmobiliaria del Colegio de Registradores

El Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ha suscrito un convenio con el Colegio de Registradores de España para poner a disposición de todos los API colegiados la herramienta MVI (Método de Valoración Inmobiliaria). El acuerdo fue firmado por el presidente del Consejo General API, Diego Galiano y el decano del Colegio de Registradores de España, Gonzalo Aguilera.

El MVI es una potente herramienta de información que permitirá a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria aportar un gran valor añadido a su trabajo diario. Se trata de una puerta de acceso a la información básica de las operaciones de compraventa que se han escriturado e inscrito en el Registro de la Propiedad en los últimos años, actualizadas trimestralmente y que ofrece datos como el precio, calle, portal, superficie y antigüedad catastral, sin identificar la finca correspondiente, de acuerdo a la LOPD. Además, el MVI es una herramienta de valoración que permite conocer el valor de un inmueble o el valor promedio de una zona y ajustar las captaciones al valor real de las ventas que se han producido en el mercado.

El MVI está disponible, en este momento, para todas las capitales de provincia de España y para



las ciudades de más de 100.000 habitantes, aunque pronto también contendrá información sobre las ciudades de más de 50.000 habitantes.

Diego Galiano muestra su enorme satisfacción por alcanzar este acuerdo y así poder dotar a los colegiados API de una herramienta que será imprescindible en su actividad de asesoramiento inmobiliario. "El sector de la intermediación y de la valoración inmobiliaria exige el máximo rigor y certidumbre en la información que se ofrece a los clientes. Es necesario romper la asimetría informativa actual y los profesionales tienen una seria responsabilidad en ello, especialmente en materia de vivienda, sector sensible que merece especial protección por su función social", explica. De esta

forma, el colectivo API cumple su compromiso con los consumidores y con la sociedad, fomentando la seguridad inmobiliaria y la información veraz y transparente.

## ABIERTA LA SEGUNDA FASE DE CONTRATACIÓN

El Consejo General mantiene abierta hasta el próximo 31 de julio la segunda fase de contratación de la herramienta MVI (Método de Valoración Inmobiliaria) del Colegio de Registradores. Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que aún no disponen de esta herramienta pueden hacerse con una licencia anual al precio de 242 euros. La contratación de este servicio debe hacer directamente en el Consejo General API. El número de licencias disponibles es limitado.



# 12 consejos de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para no equivocarse al comprar una vivienda sobre plano

El Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria prevé que el agotamiento del stock de viviendas que quedaron en manos de promotores y entidades financieras hará que la compra de vivienda sobre plano vuelva a ser la forma de contratación más frecuente tras el cambio de ciclo que ya asoma en el sector inmobiliario. Muchas ferias comerciales del sector y algunas zonas de España ya están notando un importante incremento de las ventas antes del comienzo de la construcción de los pisos, por lo que el Consejo General de Colegios API ha editado una guía de recomendaciones para que los compradores puedan afrontar este proceso con todas las garantías.

1. El consumidor debe tener la mayor información posible sobre **la promotora** y exigirle que **acredite la propiedad del solar** donde se va a levantar el edificio y los trámites que ya haya realizado para comenzar el

proyecto: solicitud de licencia de obras, permisos...

2. **Revisa detenidamente el contrato privado** que se firmará con la empresa, y que no se elevará a público ante un notario hasta que se produzca la entrega de llaves. Hay que prestar atención a la posible inclusión de cláusulas abusivas. El documento debe incluir el precio exacto de la vivienda, IVA aparte y la fecha concreta de entrega de las llaves.

3. Memoria de calidades. **Solicita una memoria de calidades detallada**, que incluya toda la información sobre los materiales de construcción, superficies, zonas comunes y calidades de los acabados y exige información sobre todos aquellos aspectos que no estén incluidos en este documento. Una memoria de calidades detallada y concreta evitará muchos problemas a la entrega de la vivienda.

4. Reclamar los planos. Es importante **conocer al detalle los**

**planos de todo el edificio** para poder conocer todos los equipamientos, poder elegir la mejor vivienda disponible, conocer la superficie exacta de las habitaciones, disposición de las ventanas, orientación de la vivienda. largo o a corto plazo, respectivamente.

5. Recabar todo tipo de **folletos y documentación publicitaria** sobre la promoción en cuestión ya que ello se integra en el contrato que se firme.

6. Cuidado con los retrasos en la entrega. Exige que el contrato incluya **una penalización** para el promotor en el caso de que **no se cumpla el plazo de entrega** de la vivienda, e incluso la posibilidad de que la empresa deba pagar el alquiler de una vivienda a los compradores si el retraso se prolonga en el tiempo.

7. **Entrega de cantidades a cuenta.** El comprador corre el riesgo de que este dinero pueda no ser recuperadas si la promoción inmobiliaria no sale adelan-



te. Lo más importante es tener la certeza de que la cantidad que se entrega a cuenta se ingresa en una cuenta separada destinada específicamente a este fin, es decir, a pagar los gastos de construcción.

**8.** Exigir el aval. Es muy importante exigir que **el promotor constituya un aval** general de toda la promoción que garantice todas las cantidades entregadas a cuenta y el aval individual, que será el que nos permitirá recuperar el dinero entregado si la promoción no sale adelante.

**9.** Adapta la vivienda a tus necesidades. Una de las mayores ventajas de la compra sobre plano es que la vivienda aún no está construida, por lo que **el comprador tiene la opción de solicitar cambios al promotor** para que el inmueble se adapte a sus necesidades concretas.

**10.** Revisa detenidamente la vivienda antes de firmar las escrituras. Es fundamental **comprobar que todo se ajusta a la memoria de calidades** inicial y que la vivienda cumple todos los requisitos legales, como la altura de las habitaciones. Es recomendable realizar esta inspección acompañado de un especialista como un arquitecto o arquitecto técnico para detectar cualquier problema y poder reclamarlo antes de firmar.

**11.** **Haz valer tus derechos como consumidor.** La normativa sobre consumo de las comunidades autónomas suele establecer todos los datos que es obligatorio suministrar a los consumidores, cuyo incumplimiento generaría responsabilidad administrativa (multas). Por ejemplo, el Decreto 218/2005 de 11 de octubre de Andalucía exige que el

consumidor debe conocer los datos identificativos del promotor, el director de obra y la empresa constructora, el plano general de emplazamiento de la vivienda y el plano de planta de amueblamiento, la superficie útil, la descripción de la vivienda y del edificio, la memoria de calidades o el precio de venta final.

**12.** A veces ocurre que los promotores no atienden a las solicitudes de documentación anexa o exigencias de los demandantes de sus viviendas, de manera que **solo ofrecen la posibilidad de**

**adherirse al contrato-formulario** realizado específicamente para la promoción. En estos casos sólo cabe no aceptar el contrato y buscar otra promoción en competencia que actúe de manera más transparente o, si se decide aceptarlo, buscar un experto que asesore sobre el posible carácter abusivo de ciertas cláusulas o la posibilidad de requerir la información exigida por la normativa de consumo. En última instancia, se puede acudir a una vía extrajudicial para la resolución de conflictos o a los tribunales de justicia.

### Consejos API para no equivocarse al comprar una vivienda sobre plano

- ✓ El consumidor debe tener la mayor información posible sobre la promotora.
- ✓ Revisa detenidamente el contrato privado.
- ✓ Solicita una memoria de calidades detallada.
- ✓ Reclamar los planos.
- ✓ Recabar todo tipo de folletos y documentación.
- ✓ Cuidado con los retrasos en la entrega.
- ✓ Entrega de cantidades a cuenta.
- ✓ Exigir el aval.
- ✓ Adapta la vivienda a tus necesidades.
- ✓ Revisa detenidamente la vivienda antes de firmar las escrituras.
- ✓ Haz valer tus derechos como consumidor.
- ✓ A veces solo ofrecen la posibilidad de adherirse al contrato-formulario.



## Madrid acogerá el Encuentro de Juntas de Gobierno de Colegios API el 30 de septiembre

*Ya está abierta la inscripción, que es gratuita, para este evento de gran importancia para el colectivo API*

**ENCUENTRO** de  
**Juntas de Gobierno**  
de Colegios de Agentes de  
la Propiedad Inmobiliaria (API)

Madrid, 30 de septiembre de 2016

[www.consejocoapis.org](http://www.consejocoapis.org)

*Juntos mejoramos*

Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España  **API**

El Consejo General de Colegios API organiza el próximo 30 de septiembre el Encuentro de Juntas de Gobierno de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que tendrá lugar en el Hotel Marriott Princesa de Madrid. El objetivo de esta actividad es propiciar un lugar encuentro entre miembros de Junta de Gobierno, empleados y letrados de los colegios para compartir criterios de gestión, servicios o herramientas de utilidad que sean extrapolables a otras provincias. En definitiva, la idea es exponer iniciativas de éxito en colegios que puedan servir como ejemplo a otros, así como unificar criterios e impulsar la actividad de las entidades colegiales.

La inscripción para este Encuentro, que se desarrollará en horario de mañana y tarde, ya está abierta y es gratuita. También incluye el desayuno y la comida de trabajo, mientras que la cena de convivencia en el Café de Oriente es opcional y debe ser costeadada por los participantes.

Los temas abordados serán muy diversos, como la financiación de los colegios, las bolsas de inmuebles colegiales, el Método de Valoración Inmobiliaria (MVI), el arbitraje colegial, el marketing colegial o los portales inmobiliarios, entre otros. El programa de actividades finalizará con la intervención estelar del comunicador Paco Grau, reputado experto en la impartición de cursos para hablar en público con eficacia.

Las Juntas de Gobierno son los órganos de representación de cada Colegio provincial API y a ellos corresponde la responsabilidad de impulsar y promocionar su Corporación desde su independencia funcional. El Consejo General coordina actuaciones y establece criterios homogéneos para la mejor defensa del colectivo API.

El presidente del Consejo General API, Diego Galiano, anima a los miembros de las Juntas de Gobierno de los colegios a inscribirse en esta Jornada nacional. "Esta actividad va a ser un punto de encuentro muy importante para la profesión API, ya que va a servir para conocer experiencias de éxito que aplicar en todos los colegios y para debatir sobre numerosos asuntos de interés para nuestro colectivo", indica.

Para más información e inscripciones pincha aquí



## Exitosa participación del Consejo General API en SIMA 2016

El Consejo General API contó con una importante participación en la pasada edición de SIMA 2016, la feria del sector inmobiliario más importante de España, que celebró su edición de primavera en el mes de mayo. De esta forma, el Consejo contó con un stand propio que sirvió para dar a conocer a los profesionales y los consumidores participantes en la feria la importancia de la labor del Agente de la Propiedad Inmobiliaria.



Además, la entidad organizó una conferencia de Luis Alberto Fabra, director del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario y profesor de la Universidad de Zaragoza, en la que ofreció numerosas claves sobre la situación del mercado inmobiliario español. En su intervención, Fabra explicó que 2016 será el año de la consolidación del cambio de tendencia en el mercado inmobiliario, aunque esta recuperación no está siendo generalizada en toda la geografía española. Además, señaló que las perspectivas son favorables para este año, "siempre que no se produzcan cambios significativos en el comportamiento de las variables y en el entorno económico".



El experto afirmó que, desde finales de 2014, las compraventas de vivienda usada han mostrado un comportamiento positivo, cuyos importantes aumentos han compensado la caída de ventas de viviendas nuevas. En este sentido, está siendo muy importante la aportación de los compradores extranjeros, ya que 2015 fue el año que registró un mayor número de compras por extranjeros en la última década, con un 13,18% del total, tres veces más que en 2009 (4,24%). De hecho, hay provincias como Tenerife, Baleares, Málaga o Girona en las que supusieron más del 30% de las compraventas, y en Alicante el porcentaje superó el 40%.

El ajuste en los precios y los bajos tipos de interés, situados en mínimos históricos, han hecho que la cuota hipotecaria media se quede en 535,83 euros (cuarto trimestre de 2015), una cantidad que está por debajo

del 30% del salario medio en nuestro país. "En la actualidad, existe la percepción de que ya pueden haberse alcanzado los precios mínimos, ya que muchas variables tocaron suelo en el año 2013", explicó Fabra.

El ponente fue presentado por el presidente del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, Diego Galiano, quien manifestó que estos datos avalan las tesis del colectivo API. "El sector se está recuperando por zonas, especialmente en la costa y en los grandes núcleos urbanos, por lo que si la situación económica no empeora, puede ser un buen año para invertir en el sector y que los precios se sigan recuperando moderadamente", incide.



# Representación del colectivo API en Inmociónate 2016

Representantes del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria estuvieron presentes en Inmociónate 2016, uno de los principales eventos del sector inmobiliario en España, celebrado en Sitges los días 17 y 18 de junio. Más de 800 profesionales asistieron a este evento, en el que se analizaron las nuevas tendencias en el sector relacionadas con el management, gestión, marketing o reputación, así como los principales indicadores económicos que afectan a la vivienda.



# Los API en los medios de comunicación

## Idealista

**12 consejos para ir sobre seguro a la hora de comprar una vivienda sobre plano**

El Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) ha editado una guía de recomendaciones para que los compradores interesados en comprar sobre plano afronten el proceso con todas las garantías:

1. El consumidor debe tener la mayor información posible sobre la promotora y exigirle que acredite la propiedad del solar donde se va a levantar el edificio y los trámites que ya haya realizado para comenzar el proyecto: solicitud de licencia de obras, permisos, etc.
2. Revisa detenidamente el contrato privado que firmas con la empresa. No se elevará a público ante un notario hasta que se produzca la entrega de llaves. Hay que prestar atención a la posible inclusión de cláusulas abusivas. El documento debe incluir el precio exacto de la vivienda, IVA aparte y la fecha concreta de entrega de las llaves.
3. Solicita una memoria de calidades detallada, que incluya toda la información sobre los materiales de construcción, superficies,...

## El País

**Vuelve la compra de viviendas sobre plano**

La adquisición de una casa sin construir da a los clientes tiempo para ahorrar y afrontar el pago, pero puede suponer abusos.

Almora, vocero a intersección en la venta de viviendas sobre plano: cuando aún no se ha cobrado la primera cuota, estuvieran en la orden del día durante la época del agarre inmobiliario y la crisis, más allá entre 1997 y 2007 en la que las casas se desvaloraban y nadie quería ir a lo largo de meses. "Hemos visto el colapso de constructoras desahucadas en la venta de viviendas, la contratación de arquitectos y constructores vinculados a alguna gestora a precio fuera de mercado, o la captación de personas a las que se les hizo creer que la cooperativa disponía de suelo para comprar sus viviendas y se era así", relata María Serra, directora de El Defensor de la Vivienda.

Otros compradores han padecido retrasos en la finalización de la obra a la pérdida del dinero adelantado, o la compra de pisos que no tenían mucho que ver con los planes iniciales. El sector tiene localizadas más de 500 promociones y cooperativas en España que están en apuro. "Cada día llegan que miles de personas que han comprado sobre plano no tienen ni sus casas ni tampoco han recuperado los depósitos que realizaron por el pago de las mismas", prosigue Serra.

Mira que las cosas van bien o no están, está claro de compensación actual regresas a las principales ciudades españolas, sobre todo a Madrid y Barcelona y a algunas localidades costeras, donde apenas queda ya vivienda y hay suelo apto para la edificación. "En los últimos cuatro meses hemos recomendado un 300% el volumen de información en la compra sobre plano de nuestra comunidad", explica Juan Valero, consejero delegado de Inmovalia, que cuenta con 35 promociones en venta, que supone alrededor de 2.300 viviendas. La misma sucede en otro de las compañías más activas. "Hemos detectado un crecimiento sustancial de las ventas sobre plano. Tanto en Madrid, donde tenemos el 80% de un volumen de ventas cuando estamos en construcción y eso queda un año para la entrega, como en Barcelona, donde tenemos vendido el 60% de una promoción lanzada a finales de 2015", indica Cristina Ostos, directora de marketing y comercial de Via Calera.

Los abusos del pasado no parecen haber marcado del todo la confianza del comprador de vivienda, aunque se nota una mayor cautela. "Son más cuidados y más exigentes. Buscan mayor información, mayor transparencia y quieren saber más sobre el proyecto", dice Serra.

**La empresa debe acreditar sea la duela del solar y tener licencia de obras**

## Inmodiario

**Los API ya disponen del Método de Valoración Inmobiliaria del Colegio de Registradores**

El Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ha recibido la autorización del Colegio de Registradores de España para poder utilizar el Método de Valoración Inmobiliaria del Colegio de Registradores de España, desde el 1 de julio de 2016.

El API es una gran herramienta de valoración que permitirá a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria aportar su gran valor añadido a sus clientes. No se trata de un programa de acceso a la información pública de los Registros, sino de un programa que se ha desarrollado a través de la Ingeniería de la Propiedad en los últimos años, actualizado y mejorado con los últimos datos sobre el precio, el valor patrimonial y el patrimonio, entre otros, para poder ofrecer a los clientes un servicio de valoración más completo y preciso.

**La utilidad del certificado energético, en entredicho**

Cuando se cumplen tres años de su aprobación los profesionales inmobiliarios avanzan de que juegan un papel poco relevante en el mercado.

¿Qué influencia tiene la eficiencia energética en el valor de las casas?

Tres años han pasado desde que entrara en vigor el Real Decreto 235/2013, que obliga a que las viviendas o locales que se vendan o alquilen dispongan de un certificado de eficiencia energética. Y, sin embargo, el nivel de credibilidad y utilidad de este documento por parte del profesional inmobiliario continúa siendo muy bajo. Esta es una de las primeras conclusiones del proyecto europeo Zebra2020, que evalúa el impacto de los certificados energéticos a partir de las recientes actualizaciones, entre otros actores involucrados, a los agentes de la propiedad inmobiliaria (API).

El objetivo principal de este estudio es analizar la forma en que pueden influir los certificados de cara a 2020. Le ha resultado que se está obligando a realizar estudios de consumo de energía con tanto (EEEM) en España. Levantada a cabo en 2015 en ocho países europeos, los participantes de esta encuesta de 21 preguntas, fueron principalmente API colegiados, que en el caso español representaban el 61 de los informantes consultados.

De las preguntas planteadas, sorprende que para el 65% de los encuestados no existe un vínculo entre los certificados y la actividad de la información. Además, el 88% de los API consideran que los clientes no están tan interesados ni compran a algunas viviendas con certificado que tenga una calificación alta.

**¿Será el Brexit un desastre para su cartera?**

Si tiene una cartera de 350.000 €, debería descargar el último informe de la empresa del columnista de la revista Forbes, Ken Fisher. Esta semana de lectura obligatoria incluye nuestras últimas previsiones sobre los mercados de valores, además de análisis e investigaciones que podrá aplicar a su cartera desde hoy. ¡No se lo pierda!

**ETIQUETAS ENERGÉTICAS**

Distribución de clases de certificados de las viviendas de nueva construcción en España

Clase	2013	2014	2015
Clase A	5,2	11,2	7,5
Clase B	0,5	1,2	15,2
Clase C	12,3	11,3	18,0
Clase D	34,8	33,0	28,8
Clase E	39,4	42,7	32,4

FUENTE: Zebra 2020. R. Fernández / EL MUNDO

## El Mundo



## Renovación del convenio entre el Colegio de La Coruña y Deutsche Babk

El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de La Coruña acogió el pasado 4 de mayo la reunión entre la directora regional de Privados del Área del Noroeste del Deutsche Bank, Marian Ortega; el director de la oficina de La Coruña del Deutsche Bank, David Rioboo, el presidente del COAPI de La Coruña, Herminio Carballido, y la vicepresidenta del Colegio, Patricia Verez. El objetivo del encuentro era reactivar el convenio firmado el año pasado, que **ofrece a los Apis coruñeses colegiados la posibilidad de firmar acuerdos de colaboración directa, abonándoles una vez suscrito el acuerdo una comisión de intermediación por cada préstamo hipotecario firmado.**



**ofrece a los Apis coruñeses colegiados la posibilidad de firmar acuerdos de colaboración directa, abonándoles una vez suscrito el acuerdo una comisión de intermediación por cada préstamo hipotecario firmado.**

## Impulso de los APIs asturianos al arrendamiento de pisos vacíos



El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Asturias ha colaborado recientemente con la Consejería de Servicios y Derechos Sociales de esta Comunidad Autónoma en la elaboración del **"Programa de intermediación en el mercado de alquiler del Principado de Asturias"**. La finalidad de esta iniciativa es impulsar el arrendamiento de pisos que en la actualidad están deshabitados, dar garantías a los propietarios en el supuesto de

impagos de las rentas y fijar un precio máximo para los alquileres. En el plan participarán tanto agentes inmobiliarios como organizaciones no gubernamentales y ayuntamientos.

## Buenos resultados del primer Salón Inmobiliario de Córdoba (Sicor)

El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Córdoba organizó entre el 16 y el 18 de junio la **primera edición del Salón Inmobiliario de Córdoba (Sicor)**, desarrollado en el salón de actos de la Diputación cordobesa. A lo largo de tres días, casi una veintena de empresas del sector inmobiliario, así como firmas de rehabilitación, constructoras, entidades financieras y asesoramiento comercial han expuesto sus productos con buenos resultados. Los buenos resultados obtenidos han motivado que la organización ya esté trabajando en la segunda edición de este salón inmobiliario.





## Reunión del COAPI de Baleares en Menorca

La Junta Directiva del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares (COAPI) se desplazó el pasado 10 de junio hasta Menorca con el fin de **reunirse con los colegiados de la isla y analizar la situación del sector inmobiliario menorquín.**

Durante la reunión, celebrada en el Centro de Convenciones del Ayuntamiento de Es Mercadal, los colegiados menorquines confirmaron la mejoría del sector, en buena medida gracias a la inversión por parte de franceses e ingleses.



Por su parte, la Junta Directiva del COAPI aprovechó el encuentro para hablar del convenio firmado con HabitatSoft para la gestión del portal y la web del Colegio, además de explicar las ventajas para los colegiados, derivadas de dicho acuerdo.

Asimismo, el presidente José María Mir y su Junta Directiva dieron buena cuenta de todas las actividades realizadas durante el primer semestre del año, período en el que el COAPI ha seguido apostando por la formación de los colegiados organizando numerosos cursos y conferencias.

Así -de enero hasta junio- entre otras actividades, el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares ha impulsado cursos de fotografía inmobiliaria, valoraciones inmobiliarias o planificación de negocio y marketing, además de organizar una charla sobre novedades de fiscalidad inmobiliaria y herencias en vida.

## El Colegio de Guadalajara colabora en la elaboración de normativa sobre vivienda

El Colegio API de Guadalajara ha colaborado con la Consejería de Fomento de Castilla La Mancha en la **redacción de una norma de rango legal que regule la materia de vivienda en la Región** y sirva para atender las necesidades y demandas habitacionales de los ciudadanos de Castilla La Mancha.

Además, la entidad colegial participó en el acto celebrado el pasado 23 de abril en el Salón de Plenos del Palacio Provincial para **conmemorar el centenario del nacimiento de Camilo José Cela.** El vicepresidente del colectivo, Juan José López Abad, participó en la lectura colectiva de "Viaje a la Alcarria".





## Los colegiados API de Castellón conocen el nuevo régimen de Comprobaciones de Valores



El Colegio API de Castellón ha organizado una jornada sobre comprobación de valores por parte de la Consellería de Economía y Hacienda, dada la relevancia económica que está teniendo en la transmisión de los inmuebles. De esta forma, los colegiados pudieron conocer qué procedimientos existen para impugnar dichas comprobaciones, así como conocer la doctrina de los distintos tribunales. La actividad formativa fue impartida por Manuel Mata Pastor, abogado y economista, con una extensa experiencia en los procedimientos de impugnación y experto tributario, y que se celebró en la sede de nuestro Colegio.

El objeto de la jornada fue **dar a conocer el nuevo régimen de Comprobaciones de Valores en el ámbito de la Comunidad Valenciana realizadas por la Consellería de Economía y Hacienda** en materia del Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e Impuesto sobre Sucesiones y las Formas de Impugnación de las liquidaciones emitidas, así como los pronunciamientos que están emitiendo los Tribunales.

## Éxito de las IV Jornadas Inmobiliarias organizadas por el Consejo Andaluz API

El Consejo Andaluz de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria organizó en Sanlúcar de Barrameda la cuarta edición de las Jornadas Inmobiliarias de Andalucía los días 9 y 10 de junio. Este evento contó con el respaldo de importantes personalidades como los directores generales del Catastro y el Registro, Belén Navarro y Javier Gómez.

En las Jornadas celebradas en Sanlúcar de Barrameda se puso de manifiesto el hecho de que siendo los intermediarios los testigos directos y privilegiados de la contratación inmobiliaria, partícipes en la laberíntica travesía del complejo mundo inmobiliario y, en definitiva, de la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada, hoy, ya en la adolescencia del siglo XXI, no se requiere título habilitador ni demostración de conocimiento alguno para el ejercicio de la profesión.





# LA IMPRESCINDIBLE REGULACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

(Artículo publicado en la Revista Andalucía Inmobiliaria Nº 130)

**Manuel Bermudo Valero**

Arquitecto y API,  
Presidente del Colegio API de Sevilla



**L**a regulación del sector inmobiliario es una asignatura pendiente desde hace ya más de una década. Cierto es que ésta es una competencia que corresponde a las comunidades autónomas y en nuestro caso de la Junta de Andalucía.

Ya se ha comentado en múltiples ocasiones que “la mayor inversión que una familia hace a lo largo de toda una vida es la adquisición de una vivienda”.

En la experiencia por la que todos alguna vez hemos pasado o pasaremos de adquirir una vivienda, se evidencia que la incertidumbre, estrés y ansiedad que genera en el ciudadano es inmensa. Ello se debe a varias circunstancias. La primera es que el consumidor se enfrenta a algo desconocido. En general una persona compra una vivienda una o dos veces en su vida. En segundo lugar, la inversión que se realiza es la mayor que se va a realizar en la vida de una persona y una familia, y la carga económica derivada de la compra de la vivienda normalmente se arrastrará durante gran parte de su vida; y por último, la compra de una vivienda cuenta con una gran carga en el aspecto íntimo o sentimental y de convivencia familiar de la familia.

A ello hay que añadirle el descontrol en cuanto a la información que sobre el producto inmobiliario llega al consumidor, con lo que tenemos todos los ingredientes necesarios para entender la disfunción del mercado inmobiliario.

Por otro lado, hay que señalar que “uno de los sectores que más reclamaciones de consumidores presenta es el de la vivienda”, lo que pone en evidencia que los operadores que intervienen en dicho mercado están muy lejos de las expectativas de los consumidores y de unos mínimos de profesionalidad y ética exigibles.

Todo ello, hasta el punto de que la que fuera ministra de la vivienda M<sup>a</sup> Antonia Trujillo llegara a decir que en España, para vender una lechuga hacía falta el carné de manipulador de alimentos, mientras que para vender una vivienda no se exigía absolutamente nada.

Esto es así, porque al día de la fecha existen para esta actividad:

- Nulos requisitos para el promotor.
- Nulos requisitos para el constructor.
- Nulos requisitos para la intermediación.

Todos hemos visto cómo en la

época del boom inmobiliario cualquiera con mínima preparación se convertía en promotor, constructor o abría un tenderete inmobiliario, todos con las miras puestas en hacer una gran cantidad de dinero en muy corto espacio de tiempo.

Pero vamos a centrarnos en este último grupo de la intermediación inmobiliaria.

## REGULACIÓN DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

El Decreto 4/2000, en un vano intento de abaratar el precio de la vivienda, y presionado por las multinacionales que entonces y al amparo del boom inmobiliario, intentaban empezar a operar en España, decidió incidir en el único coste de la vivienda que no era ni es relevante para la misma: el coste de la intermediación, y así decidió liberalizarla. Más bien lo que consiguió fue desregular la actividad, permitiendo la entrada a todo el mundo, entre ellos a operadores sin cualificación y generando como consecuencia la mayor de las desprotecciones hacia el consumidor, que vio incrementado el volumen de engaños, fraudes y estafas a la hora de comprar o alquilar su vivienda, como bien no se cansan de repetir las organizaciones de consumidores.

La Ley 10/2003 reafirmó esta



tesis, si bien estableció que la actividad de intermediación inmobiliaria podrá ser ejercida:

- a) Por los agentes de la Propiedad Inmobiliaria, conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su normativa específica.
- b) Por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razón de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad.

Precisamente a partir de la liberalización del ejercicio de la actividad en el año 2000, es cuando se produce el mayor proceso especulativo inmobiliario conocido, con las consecuencias por todos sabidas y con grave perjuicio a los consumidores como han demostrado las estadísticas de las organizaciones de defensa de los consumidores.

El principal problema derivado de estas legislaciones es que las citadas leyes fueron mucho más allá de su pretensión liberalizadora, provocando una auténtica desprofesionalización al no exigir ningún tipo de cualificación, titulación o colegiación para el ejer-

*"La solución no está en intervenir en el mercado inmobiliario sino tan sólo en imponer unos mínimos controles que eviten el perjuicio de los consumidores"*

cicio de una actividad que incide directamente en el derecho a disfrutar una vivienda que tiene todo ciudadano, así como en la seguridad jurídica para acceder a ese disfrute, pese a declararse esta intención en esta última ley.

La solución a esta debacle no está en intervenir en el mercado inmobiliario, pues la liberalización y la competencia generan sin dudas estímulo al desarrollo, sino tan sólo en imponer unos mínimos controles que eviten el perjuicio de los que acceden a él, de los consumidores.

Ocurre que en la contratación inmobiliaria hay una alta seguridad jurídica, en su segunda fase, con la intervención de profesionales (Notarios y Registradores de la Propiedad) que dan certidumbre, legalidad y estabilidad al contrato a partir de su perfección; pero todos se olvidan de que en la fase precontractual de negociación anterior al consentimiento en el contrato, es decir la de la intermediación, la más crítica de cara a su formación, no existe seguridad alguna más allá que la

impuesta por la normativa de protección al consumidor de prácticamente nulo control preventivo.

Por tanto, la normativa que regule la intermediación inmobiliaria debe aspirar, al menos, a una seguridad jurídica sin mermas en todas sus fases entre las que debe estar la fase de negociación, que posiblemente sea la más importante de la gestación de un contrato. La vivienda no merece el tratamiento de mercadería sometida a normas comerciales; debe concebirse como un bien social y, por ello, es exigible a los poderes públicos una tutela absoluta al menos de la vivienda habitual de cada ciudadano.

Y aún así, al día de la fecha, año 2016, dicha regulación sigue sin ver la luz. Veamos cuáles han sido las causas por las que, en Andalucía, aún no tenemos una normativa reguladora.

Desde la fecha citada de la Ley 10/2003, nuestro colectivo viene reclamando esta regulación, apoyado por todas las organizaciones de consumidores y con el visto bueno de las administraciones, tanto estatal como autonómica, a la que corresponde esta iniciativa. Pero no sólo de la Consejería de Fomento y Vivienda, sino también de la de Salud y Consumo.

Pero no sólo somos nosotros los APIs los que defendemos esta necesidad, sino que la totalidad de los operadores del







*“La regulación de la intermediación hipotecaria generaría múltiples beneficios a todas las partes implicadas en este sector: consumidores, Administración y profesionales”*

sector, aunados en la que denominamos “Voz Única Inmobiliaria”, venimos manteniendo reuniones con la Consejería competente de cara a conseguir esta regulación. Puedo decir que en dichas reuniones hemos conseguido el apoyo unánime de todas las fuerzas políticas presentes en el Parlamento Andaluz. Sin embargo, las alternativas de gobierno, las elecciones y hasta un sinfín de problemas añadidos han hecho que, al día de hoy, esta regulación no esté aprobada.

Sirva de ejemplo para dejar constancia de lo anterior, el que muy recientemente, el 27 de noviembre de 2015, en las III Jornadas Inmobiliarias de Andalucía organizadas por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, hubo una ponencia sobre “La Seguridad Jurídica en la Intermediación Inmobiliaria” en la que el consejero de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, por primera vez reconoció públicamente la necesidad de abordar el estudio y regulación de la actividad de intermediación inmobiliaria, como lo han hecho otras CCAA, desde una perspectiva de protección del consumidor. En el mismo

sentido el delegado del Gobierno en Andalucía, también presente en las Jornadas, coincidió en dicha afirmación.

Sin embargo y desgraciadamente, como viene siendo habitual, Andalucía va a la cola, y esta regulación ya está aprobada en Cataluña (Ley 18/2007 de derecho a la vivienda de Cataluña), en el País Vasco (Ley de vivienda del País Vasco de 18 de junio de 2015), y está en marcha en muchas otras autonomías, mientras que en Andalucía aún la estamos esperando.

#### VENTAJAS DE LA REGULACIÓN DE LA INTERMEDIACIÓN

La regulación de la intermediación inmobiliaria generaría múltiples beneficios a todas las partes implicadas en este sector. Estos beneficios podíamos resumirlos en los siguientes apartados:

a) Para los consumidores y usuarios: seguridad jurídica preventiva y económica, que lleva a la confianza y al dinamismo inmobiliario. Romper la asimetría informativa entre los prestadores de

servicios y los usuarios.

b) Para la Administración: poner orden en el sector y fomentar la competitividad ordenada. Eliminación del mercado negro del sector. Más altas en IAE, más recaudación fiscal y menos litigiosidad.

c) Para los profesionales: defensa del prestigio y reputación colectiva. Reconocimiento social y confianza en el ciudadano. Registro como sello de calidad. Eliminación de la competencia desleal que genera la actividad sumergida.

#### CONDICIONES DE LA REGULACIÓN DE LA INTERMEDIACIÓN

Nuestra reivindicación no pretende ir más allá de lo que se ha establecido en las comunidades que ya tienen en marcha esta regulación. Todos ellos redundan en defensa del consumidor y usuario por encima de los intereses del colectivo. Esta propuesta de regulación se basa en los siguientes puntos fundamentales:

a) Capacitación profesional. Esta exigencia, sin pretender dejar a



nadie fuera del mercado, debe garantizar la profesionalidad del servicio a los ciudadanos, usuarios y consumidores. Esta actividad es compleja y requiere que el que la ejerza cuente con conocimientos jurídicos, técnicos, fiscales, comerciales y un largo etc.

b) Establecimiento abierto al público. Debiendo acreditar su localización física o bien, en determinadas ocasiones en la red. Deben acabarse las pegatinas en las farolas con un teléfono móvil, de imposible localización del responsable después de la aparición de un problema en la transacción.

c) Póliza de seguro de responsabilidad civil. Ésta debe garantizar a los consumidores la responsabilidad del intermediario ante cualquier acción que perjudique a cualquiera de las partes en una transacción.

d) Seguro de caución. Éste debe garantizar a los consumidores la devolución del dinero que un intermediario tome a cuenta en el curso de una operación de venta o alquiler.

e) Carencia de antecedentes penales. No deben existir intermediarios habilitados con una sentencia firme en materia patrimonial. Al igual que existen inhabilitaciones para los administradores de una sociedad que han incurrido en mala administración, no es de recibo que se permita ejercer la intermediación a quien ha sido condenado por malas acciones en esta materia.

f) Inscripción en un Registro administrativo de la Junta de Andalucía, de Intermediarios Inmobiliarios. Este registro debe acreditar el cumplimiento por parte de

todos los intermediarios habilitados, de todos y cada uno de los parámetros anteriores. Ello daría un sello de calidad a los operadores inmobiliarios y una garantía a los consumidores que trabajen con intermediarios que cuenten con este sello, descartando e incluso denunciando a aquellos que no lo tengan.

Esta normativa reguladora debería venir complementada por un régimen sancionador para el caso de incumplimiento, sin el cual, la aplicación de esta normativa sería vana.

Para tranquilidad de los que lean este artículo, debo decir que todos estos requisitos ya los cumplen los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (salvo la inscripción en el registro de la Junta de Andalucía, que se realiza actualmente en el propio colegio profesional).

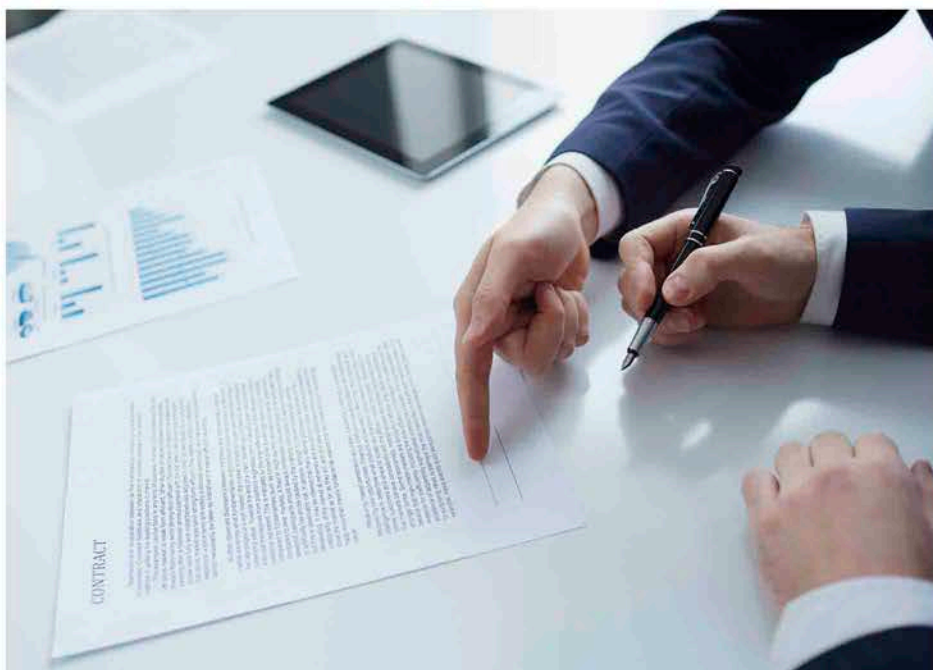
El problema actual radica en que, en general, la sociedad tiende a confundir a todos los intermediarios inmobiliarios, denominándolos APIs, cuando sólo y exclusivamente éstos cuentan

con la obligación mediante ley de contar con una titulación universitaria y unos requisitos de colegiación contenidos en los Estatutos, para el ejercicio de la actividad que garantizan al consumidor su propia seguridad.

Estos requisitos no se oponen a la actual tendencia de liberalización en el ejercicio de actividades, no suponen una limitación o restricción a la libre competencia y si suponen una garantía eficaz del derecho de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.

Esperemos que, de una vez por todas, la Junta de Andalucía saque adelante la regulación de la intermediación inmobiliaria que tanta falta está haciendo en nuestra comunidad.

Terminaremos diciendo que “el reconocimiento constitucional a una vivienda digna y adecuada, en su concepción de bien social de especial protección, implica un deber del Estado y del conjunto de las Administraciones de procurar un mercado inmobiliario más seguro, transparente y equilibrado”.





# **ENCUENTRO** de **Juntas de Gobierno** de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)

Madrid, 30 de septiembre de 2016

*Juntos mejoramos*