



# Análisis de la Ley de Crédito Hipotecario

## Los APIs piden una mayor protección para el consumidor inmobiliario

### Noticias

70 aniversario de los Colegios API

### Congreso

Unión Inmobiliaria 2018 se celebra en Málaga

### Especial

Seis recomendaciones para vender una vivienda



# 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
Noticias del Consejo .....	4
Los API en los medios .....	9
6 recomendaciones para vender una vivienda .....	10
Noticias de los colegios ..	12
Contraportada .....	16

**EDICIÓN:**

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

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

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****70 aniversario**

Me complace abrir este número de la revista del Consejo General anunciando que este año 2.018 se conmemora una gran efeméride: cumplimos 70 años de existencia API. Allá por el año 1.948 se aprobó el Decreto de 17 de Diciembre por el Ministerio de Trabajo, que creaba los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, así como la llamada entonces Junta Central, la cual -rezaba aquella disposición normativa- tendría una misión consultiva, reguladora y propulsora de la profesión.

Pero me llama especialmente la atención su exposición de motivos. El legislador de la época quería organizar a los agentes intervinientes y mostraba preocupación porque entendía que sus funciones en transmisiones de dominio, siendo esenciales, sin embargo se prestaban a desviarse "hacia el agio y la insolvencia". Curiosos términos. Temía el legislador de 1948 por la especulación abusiva y la falta de responsabilidad. Temía por el lucro inmoderado y los perjuicios económicos a los ciudadanos.

Si cerramos los ojos y hacemos un paralelismo mental con la situación actual del sector en este año 2.018, en un marco de absoluta desregulación, sin normas de control, orden, solvencia ni responsabilidad, ¿qué ven Vds en el mercado 70 años después?. ¿se especula ahora? ¿se produce inflación en origen para captar? ¿se pone en riesgo y se generan daños a los consumidores? ¿se ordena a los operadores inmobiliarios?. La respuesta es fácil y evidente.

Los API no nos vamos a quedar de brazos cruzados, impasibles, indiferentes. Defenderemos siempre nuestra profesión y a los ciudadanos. La



efeméride que celebramos implica antigüedad, trayectoria y prestigio de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, y esto hay que ponerlo en valor. Todos los colegiados deben sentirse orgullosos de portar el sello de calidad API como garante de la buena praxis inmobiliaria, pero además deben demostrarlo día a día, operación a operación, en el trato con el cliente, en la información que manejan, en su comportamiento íntegro, intachable y fiable. Nadie puede relajarse. Ningún API debe olvidar jamás la formación continua y la deontología, pilares básicos para la conceptualización del profesional colegiado y garantía del respeto a los derechos e intereses de los clientes.

Me despido indicando que en 2.018 el Consejo General prepara un programa de actuaciones institucionales y promocionales de la profesión que espero sean de su agrado. En este 70 aniversario API, como Presidente del Consejo General, reafirmo desde esta Tribuna nuestro compromiso público con la sociedad, al servicio siempre de la seguridad jurídica y económica de los clientes.

Gracias y un abrazo.

*Diego Galiano Bellón*  
Presidente del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España

## Málaga albergará el VII Congreso Nacional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria los días 27 y 28 de septiembre

El Consejo General de Colegios de Agentes de la propiedad Inmobiliaria ha elegido Málaga para celebrar la séptima edición del Congreso Nacional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que tendrá lugar los días 27 y 28 de septiembre. Tras el gran éxito de la anterior edición de este evento, celebrada en Zaragoza, se repetirá el lema "Unión Inmobiliaria". Tal y como señala el presidente del Consejo, Diego Galiano, "la expresión 'Unión Inmobiliaria' es símbolo de la necesaria actuación conjunta y coordinación de los colectivos inmobiliarios existentes, que debe estar orientada a la profesionalización del sector y a la protección de los ciudadanos que reciben servicios inmobiliarios".

Este séptimo Congreso API se celebra además en el año en que se conmemora el 70 aniversario de la creación de los Colegios Oficiales API.

El evento "Unión Inmobiliaria"

tiende a convertirse en un referente del sector y por ello se está elaborando un programa atractivo con ponentes de primer nivel. El objetivo es dar un paso más tras la exitosa edición 2017 que reunió a más de 200 profesionales inmobiliarios de toda España. El presidente del colectivo, Diego Galiano, explica que la elección de Málaga permitirá que este congreso pueda seguir creciendo. "Málaga es una provincia con un sector inmobiliario de gran dinamismo, además de ser una de las ciudades de moda en España y Europa en la actualidad por la gran transformación experimentada en los últimos años", argumenta.

La celebración de este congreso pretende difundir la actividad profesional de los apis, impulsar el mercado inmobiliario, y dar a conocer la necesidad de aprobar un marco jurídico y una regulación del tráfico inmobiliario en España. Además, "Unión Inmobiliaria"

volverá a estar abierto a la participación de otros operadores inmobiliarios, registradores, notarios, arquitectos, abogados, tasadores o responsables bancarios. "Estamos convencidos que es necesario que todos los que intervenimos en las operaciones inmobiliarias seamos capaces de marcar líneas de actuación conjuntas para conseguir el desarrollo equilibrado del sector inmobiliario que todos deseamos", señala Galiano.



## La profesión API celebra su 70 aniversario en el año 2018



2018 es el año en el que se cumple el 70 aniversario de la creación de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria mediante el Decreto de 17 de diciembre de 1948. Con el objetivo de conmemorar esta efeméride, el Consejo General de Co-

legios API ha creado un logo que ya está siendo utilizado en todos sus medios de difusión (web, redes sociales, cartas...) y está trabajando en la organización de un programa de actividades.

La finalidad es dar a conocer entre la sociedad y el sector inmobiliario la importancia de la labor que desarrollan los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y que se trata de una profesión avalada por una importante trayectoria histórica. Este programa de actividades será presentado de forma pública en las próximas semanas y se desarrollará a lo largo de todo el año 2018.

## La futura Ley de Crédito Hipotecario será insuficiente para la completa protección del consumidor inmobiliario

El Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria pide que la Ley de Crédito Hipotecario incluya una protección total para el consumidor a lo largo de todo el proceso de compra de la vivienda, ya que en la actual redacción sólo se amplía la protección para la firma de la hipoteca. "De nada sirve asegurar la información y transparencia en la obtención del préstamo hipotecario si se deja desamparado al ciudadano en la fase previa, en la gestión y negociación de la compraventa de la vivienda, cuando se negocian todas las condiciones y se plasman por escrito", señala el presidente del Consejo General, Diego Galiano.

Galiano valora el Proyecto de Ley de Crédito Hipotecario y considera positiva la mejora en la transparencia y seguridad al prestatario, pero pide que este elevado nivel de protección se extienda también a la fase precontractual de la compraventa, consiguiendo así la completa seguridad y transparencia del proceso de compra de una vivienda. "Cuando un potencial comprador se sienta en la entidad bancaria en busca de su financiación para comprar la vivienda, normalmente ya ha visitado y apostado por un inmueble, ya le han fijado las condiciones de la compraventa, ya ha firmado un contrato privado y posiblemente haya entregado incluso una cantidad a cuenta", señala.



Por ello, considera ilógico que se legisle de forma aislada sobre la contratación del crédito hipotecario. "Es inconcebible que se asegure la transparencia de un negocio accesorio, el crédito hipotecario, y se abandone la regulación expresa de la transparencia del negocio principal, la compraventa de la vivienda", argumenta Polo. Como vienen denunciando los API en los últimos años, en España no existe regulación de la intermediación inmobiliaria, ni exigencias sobre la información necesaria para una compra consciente e informada: superficies reales, ITE, cargas administrativas, situación urbanística, comunidad de propietarios...

En todo caso, respecto al proyecto de ley en tramitación, Diego Galiano considera que era "absolutamente necesario y urgente" que se aprobara una normativa que garantizara información, protección y seguridad en los contratos

con las entidades bancarias, evitando además comisiones, gastos y vinculaciones obligatorias de productos que eran desproporcionadas. "No puede obviarse que los ciudadanos acuden al mercado inmobiliario e hipotecario una o dos veces en su vida, y que ese vínculo con una entidad bancaria se prolonga por decenas de años normalmente", expone Galiano.

Galiano valora positivamente las medidas que introduce el Proyecto de Ley como limitar las comisiones por cancelación, prohibir las ventas vinculadas de productos, eliminar los incentivos para la plantilla de los bancos por captar hipotecas, conversión de hipotecas variables a fijas, y endurecimiento de la cláusula de vencimiento anticipado. En especial, destaca el gran aumento de la transparencia con la nueva norma, al crear un modelo tipo de hipoteca para facilitar su entendimiento por los ciudadanos.

## Formación de primer nivel en las VII Jornadas de Letrados de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

*Abogados de toda España participaron durante dos días en la actividad formativa organiza en Madrid por el Consejo General de Colegios API*

El Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria organizó en noviembre en su sede de Madrid las VII Jornadas de Letrados de Colegios API, que contaron con la participación de un gran número de abogados procedentes de toda España. Esta actividad formativa fue inaugurada por el presidente del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Diego Galiano; la portavoz de Economía en el Congreso del Grupo Parlamentario del PP, Teresa Palmer, y el letrado del Consejo General API, Javier García Valdecasas.

En su intervención, Galiano puso de relieve la necesidad del correcto asesoramiento jurídico inmobiliario a los API a fin de que la intervención de éstos en las operaciones inmobiliarias sea siempre jurídicamente completa, correcta y equilibrada. "Legalidad, ética y eficacia con el cliente es el lema del buen profesional API" manifestó Galiano, quien añadió que "el sector de la intermediación inmobiliaria sufre bastante litigiosidad por culpa de que en este país no existe una regulación legal del contrato de mediación o corretaje y se generan múltiples cuestiones controvertidas. La desregulación lleva al desorden, y el desorden a la inseguridad jurídica y económica de los ciudadanos que reciben servicios inmobiliarios. Hay que protegerlos".

La diputada y portavoz de Economía del grupo parlamentario PP, Teresa Palmer, realizó un resumen de la coyuntura de la economía española y terminó centrándose en la actividad inmobiliaria, considerando razonable que exista mayor seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y mayor protección al ciudadano especialmente en materia de vivienda.

Las Jornadas de Letrados abordaron asuntos de gran interés para el colectivo, como la obligación esencial de los API de ofrecer siempre información completa (técnica, urbanística, registral, comunitaria,...) al cliente como valor añadido exigible en la actividad de intermediación inmobiliaria, con una ponencia a cargo del letrado del Coapi de Guipúzcoa. Tampoco pasó desapercibida la ponencia sobre las cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria, con una ponencia a cargo de Francisco Pertíñez, profesor de Derecho Civil de la Universidad de Granada, que se centró especialmente en las cláusulas de exclusividad y en las indemnizaciones por su incumplimiento.



Otro aspecto muy interesante fue el análisis actual de la marca API junto a los logotipos y marcas corporativas en uso, con una charla del despacho Fernandez-Palacios, de Sevilla, especializado en propiedad intelectual e industrial. El letrado del Coapi de Valencia se introdujo y aclaró un tema polémico como las competencias de los API para la tasación pericial contradictoria, del ámbito tributario. Y por último, en puertas de la entrada en vigor en mayo 2018 del Reglamento sobre protección de datos, los especialistas del Grupo Tutela, de Asturias, expusieron las últimas novedades y las obligaciones de los profesionales y empresas inmobiliarias en esta materia.

## Reunión con los grupos parlamentarios de Ciudadanos y PP para exigir más seguridad para el consumidor inmobiliario

Responsables del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se han reunido en los últimos meses con responsables de los grupos parlamentarios del Partido Popular y de Ciudadanos para abordar la situación actual de la intermediación inmobiliaria en España. En enero tuvo lugar el encuentro con Rodrigo Gómez, representante del grupo parlamentario de Ciudadanos, en el que los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria manifestaron que la intermediación inmobiliaria en nuestro país es desordenada e insegura, con riesgo económico para los consumidores. Hay que recordar que este sector está totalmente liberalizado desde el año 2000, por lo que una persona que interviene en la compra o venta de una vivienda ni siquiera está obligada a saber leer o escribir.



Por ello, los API propusieron a Ciudadanos una solución legislativa para abordar este problema. "El objetivo es proteger a los consumidores que reciben servicios inmobiliarios, para lo que es fundamental que se exija a todos los que quieran intervenir en el sector una serie de requisitos. La función social de la vivienda no puede ser una utopía, sino que debe tener efectividad práctica, y los poderes públicos deben proteger el acceso a la vivienda", manifiesta Diego Galiano, presidente del Consejo General.

Rodrigo Gómez acogió de forma positiva esta propuesta y prometió interesarse por el tema. En este sentido, Diego Galiano recuerda que estamos en un momento adecuado para realizar este cambio normativo, ya que se está tramitando en el Congreso la Ley de Crédito Inmobiliario, centrada en la protección de los consumidores financieros.

### Reunión con el PP

Teresa Palmer, Tristana Moraleja y Miguel Ángel Paniagua, portavoces de Economía, Industria y adjunto de Hacienda del Grupo Popular en el Congreso, recibieron a los responsables del Consejo General API en octubre.



En esta reunión, los representantes de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria expusieron la problemática de la intermediación y gestión inmobiliaria en España. "Estamos pidiendo a todos los grupos políticos que se extienda también al consumidor inmobiliario la elevada protección que se está comenzado a aplicar al consumidor financiero. Es muy necesario que tres principios constitucionales como el derecho a la vivienda, a la protección de los consumidores y a la seguridad jurídica se plasmen de forma conjunta como base de una norma reguladora de la actividad profesional, la cual debe recoger medidas claras y contundentes para proteger a los ciudadanos que adquieren una vivienda, que es la mayor inversión que realizan en su vida la mayoría de los españoles", afirma Diego Galiano.

## Aprobada la constitución de la Asociación Empresarial de los API y Empresas del sector inmobiliario

*El Consejo avanza en el objetivo de unificar el sector de la intermediación y gestión inmobiliaria, bajo los parámetros de profesionalización y defensa del consumidor*

El Consejo General de Colegios API ha aprobado la creación de la Asociación Empresarial de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y Empresas del sector inmobiliario, una estructura jurídica asociativa paralela y vinculada al propio Consejo General. El objetivo es coordinar y aglutinar a todas las asociaciones provinciales de Colegios API que se están creando en distintos territorios. Otro objetivo es crear la necesaria plataforma global de la intermediación inmobiliaria en España con el acceso progresivo de otros colectivos, empresas y asociaciones, bajo requisitos de formación y experiencia. Además, su carácter empresarial le permitirá además participar en la negociación de los convenios colectivos.

“Desde la desregulación del sector en el año 2000, la segmentación de la intermediación inmobiliaria es una realidad en España, existiendo distintas entidades, asociaciones y un baile de siglas que puede provocar cierta confusión en el ciudadano, una situación que debemos intentar resolver entre todos, con orden y unión”, señala el presidente del Consejo General API, Diego Galiano. Añade además que “los API, por historia, volumen, prestigio y trayectoria, tienen la obligación de impulsar este proceso, buscando la coordinación y el logro de los objetivos comunes a todos”.

**Muchos profesionales inmobiliarios activos no pueden colegiarse como API por no reunir los requisitos del art.1 del RD 1294/2007, lo que ha llevado a una docena de colegios a constituir asociaciones vinculadas (ASAPIS) para aglutinar a los profesionales capacitados, cualificados, solventes y responsables de cada provincia.** Hasta la fecha los colegios de Tarragona, Valencia, Alicante, Barcelona, Murcia, Baleares, Asturias, Madrid, Girona, Sevilla, Extremadura y Aragón, ya disponen de ASAPIS. Además, complementa a este objetivo las regulaciones autonómicas de la actividad inmobiliaria, en Cataluña vigente desde 2010 y en otras comunidades en proceso, que “homologarán” a muchos profesionales agentes inmobiliarios de cada provincia.



**“El escenario de la desregulación no trae libertad al sector, sino desorden e inseguridad en los ciudadanos, y es nuestro deber combatirlo desde la profesionalización de los operadores, desde la unión de todos y desde la defensa del consumidor, con un código ético firme y disciplinario. La Asociación creada podrá ser la plataforma común para tal fin”,** señala Diego Galiano.

En este sentido, el Congreso Nacional API que se celebró en septiembre en Zaragoza llevaba el título de ‘Unión Inmobiliaria’, y celebrará una nueva edición el próximo mes de septiembre. “No es tiempo de mirar hacia atrás, ni de recelos, ni de protagonismos, sino de asegurar un futuro prometedor en el sector y seguro para los consumidores”, concluye Galiano.



# Los API en los medios de comunicación



Telediario TVE

El Mundo

Expansión

Economía | Vivienda

PROFESIONALES • Su carácter empresarial le permitirá participar en la negociación de los convenios colectivos

### Nace la Asociación Empresarial de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

SERVIMEDIA | Madrid | 28 DIC 2017 | 10:30

JAVIER BARBANCIO

Intermediación y gestión bajo los del consumidor

ING

Comentar →

20 Expansión Viernes 5 enero 2018

ECONOMÍA / POLÍTICA

### PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS PROYECCIONES PARA 2018

Ferran Font, director de Estudios del portal inmobiliario Pisos.com

**"Las hipotecas subirán más de un 10% por cuarto año"**

"Las cifras que se han venido registrando durante todo el 2017 hacen pensar en un escenario de crecimiento sostenido en 2018, de entorno al 5%-10%", apunta Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com. "La buena rentabilidad, la creación de ocupación y la subida del precio de los alquileres hacen prever que las compraventas goocen de buena salud este próximo 2018 y sigan su senda al alza, alcanzándose la cifra del medio millón de viviendas vendidas en 2018". Es decir, crecerán más de un 10%, al igual que la constitución de nuevas hipotecas residenciales. "Los tipos de interés en mínimos históricos y el descenso del paro hacen prever que sigamos en crecimientos de dos dígitos tal como ha sucedido los últimos tres años."

El presidente del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Diego Galiano.

**"El alza del alquiler provocará tensión en el precio de venta"**

"El precio de la vivienda en 2018 crecerá en torno a un 5%, más por el impulso del efecto rebote del ahorro que por las variables objetivas de la economía", opina el presidente del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Diego Galiano. "El ahorro no está remunerado y la vivienda está recuperando una cierta estabilidad y buenas expectativas para el inversor, y de cara al usuario el alza de los alquileres provocará una nueva tensión en precios de compraventa". "La vivienda empieza a ser atractiva para el ahorro y la sensación de buenas expectativas mejorará las cifras de compraventa, que aumentarán un 10%". "La concesión de nuevos créditos hipotecarios para viviendas subirá aproximadamente un 10%".

José María Basáñez, presidente de la tasadora Tecnitasa.

**"El crecimiento de precios se moverá alrededor del 5%"**

"De media en España se estima crecimiento de alrededor del 5%, pero destacando que que es una media sobre un mercado muy heterogéneo, según zonas y tipologías. En algunas regiones, y para determinados tipos de viviendas de alto precio, el incremento se situará entre el 5% y el 10%, pudiendo incluso superarse el 10% (por ejemplo en Baleares)". Mientras que en pueblos y referente a viviendas baratas, los precios se estima que apenas subirán en 2018", resume José María Basáñez, presidente de Tecnitasa. "Atendiendo al 'stock' de vivienda nueva en construcción, y a la creciente demanda en cuanto a vivienda de segunda mano, estimamos un crecimiento de las ventas de viviendas de segunda mano de un 10%".

Manuel Gandarias, director y fundador de CiviLend.

**"La guerra de hipotecas va a coger más peso"**

"Los crecimientos que vamos a concesión de hipotecas va a ser tasas de dos dígitos porcentuali en la concesión de préstamos, ya entidades financieras va a coger apunta Manuel Gandarias, direct de la plataforma de 'crowdlending' CiviLend. "El primer reto es el cr de las hipotecas a tipo fijo frente variable, que conseguirán situar del 60% las de tipo fijo a finales dando mayor seguridad a med ante subidas de tipos de interés son" el crecimiento de la dem y la entrada en escena de la in que junto con la banca "permi volumen de viviendas".

**CONFLEGAL** | TRIBUNALES | ABOGADOS | MUNDO JUDICIAL | DIVULGACIÓN | LEGISLACIÓN

Las expectativas más optimistas señalan que este 2018 será un buen año para la compraventa de viviendas. En los últimos años se detecta la salida de la crisis económica y los datos apuntan a que la demanda inmobiliaria crecerá. Los índices de precio apuntan un crecimiento del 5% de las viviendas.

Diego Galiano, abogado y presidente del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que aglutina a 4100 API colegiados ejercientes de toda España, subraya que "la compraventa de una vivienda no debe improvisarse. Es necesario estar bien asesorado para que la operación tenga éxito y nos veamos metidos en problemas de cualquier índole. La subida de los precios de la vivienda puede fomentar el alquiler, al mismo tiempo".

**Vender una vivienda es un proceso complicado que debe tener seguridad jurídica**

"Hay que darse cuenta que estamos ante una de las decisiones más importantes de nuestra vida, adquirir o vender una vivienda. Lo hacemos una o dos veces en nuestra vida. Es fundamental estar bien asesorado y evitar

## EL BOLETIN

arriba", por lo que si vivimos en ella, sería conveniente que tuviera un olor a hogar, por ejemplo a café recién hecho.

Desde el Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, también coinciden en la importancia de "preparar la vivienda para la venta" precisando que "se debe entender que la vivienda debe ser visualmente atractiva", advirtiendo que "los posibles compradores pueden abandonar una visita en los primeros dos minutos por esta cuestión". "Lo que les entra por la vista, el olfato o el oído en los primeros momentos es decisivo. Una pequeña inversión para retirar sobrecarga de muebles, pintar paredes, cambiar cortinas, adecuar habitaciones o decorar mínimamente, es sumamente necesario, especialmente en viviendas cerradas. Y en viviendas ocupadas por favor.... no mostrar el piso a primera hora de la mañana con desorden en habitaciones, o después de comer con los olores de la cocina. Un último consejo: guardar los utensilios del aseo personal de los baños durante las visitas".

### Flexibilidad en la negociación

Jesús Duque añade algunos trucos para no 'asustar' al potencial cliente: "No ser plasta ni dar la sensación de que te corre prisa la venta ni también Los API está de acuerdo en que la flexibilidad en la negociación es un aspecto clave para no atascar la venta.

Cofilegal

El boletín

# 6 recomendaciones de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para conseguir vender una vivienda

Conseguir vender una vivienda de forma rápida es una de las prioridades de un consumidor cuando acude a una agencia inmobiliaria. Contar con el asesoramiento de un profesional cualificado y poner en marcha un plan de marketing ajustado a las características de cada caso es fundamental para evitar que la vivienda pase meses en el mercado sin que encuentre un comprador. Por ello, el Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, realiza seis recomendaciones para conseguir vender una vivienda.

## 1. Interiorizar y asumir que inicia un proceso complejo con riesgos jurídicos y económicos.

Vender una vivienda no es sólo poner un cartel en el balcón o colgar un anuncio en un portal inmobiliario. La vivienda no es una mercadería común, sino que tiene importante transcendencia jurídica, económica, urbanística, registral, comunitaria y fiscal. Incluso mostrar la vivienda a des-

conocidos afecta a la seguridad familiar.

## 2. Contratar a un API como profesional cualificado.

Para evitar los riesgos inherentes solo cabe ponerse en manos de un API como profesional cualificado a fin de que para el propietario el proceso sea pacífico, sosegado y seguro. El propietario debe evitar sufrimientos innecesarios. Como consumidor tiene derecho a recibir del profesional un servicio inmobiliario transparente, completo, honesto y seguro, y con información adelantada sobre honorarios a pagar.

Obtendrá claras ventajas al contratar un API, especialmente información sobre la situación del mercado en cada zona, sobre el precio correcta de oferta de venta, sobre los aspectos jurídicos, técnicos, y fiscales derivados de la operación. Además el API negociará en su nombre, defenderá sus intereses, y realiza-

rá toda la tramitación contractual y documental oportuna. El vendedor entregará las llaves un día y se olvidará hasta acudir a la Notaría para recibir su legítimo cheque.

El vendedor es libre de elegir entre una contratación de varios agentes simultáneamente o disponer de un solo agente en exclusiva que ordene adecuadamente el proceso. No siempre se acierta con la idea de que cuantos más mejor. Existen sistemas de colaboración muy eficaces entre agentes inmobiliarios que permiten tener más opciones de una venta rápida, partiendo de un único interlocutor. El propietario debe informarse bien del sistema seguido por el agente y de su paquete de servicios antes de su contratación.

## 3. Acertar en el proceso comercializador de venta.

Para vender hay que hacer visible el inmueble. Lo que no se ve no se vende. El propietario debe

comprobar que el profesional contratado va a seguir un plan de marketing idóneo. La publicidad de venta debe ser veraz y completa, no debe ocultarse nada, pero sí debe centrarse en los puntos fuertes que generan atracción de posibles compradores, como su estado, ubicación, distribución, luminosidad, o el mapa comercial, educativo y sanitario de la zona. Es aconsejable que el posible comprador pueda acceder de forma rápida y certera a la información que necesita.

#### 4. Evitar los sueños de fortuna.

Ser certero en la fijación del precio evitando sueños de fortuna. El precio puede variar en función de la situación del mercado en cada momento temporal y en cada zona. Fundamental es dejarse asesorar en precio por un API cualificado, y no por vecinos, cuñados y amigos.

#### 5. Flexibilidad en la negociación.

Quien quiere de verdad vender debe abandonar posiciones de firmeza absoluta. La compra-venta es fruto de un consenso de voluntades. Según la situación del mercado inmobiliario en cada período temporal se puede ser más o menos flexible, pero en general las imposiciones de la propiedad no son aconsejables. Hay que valorar los pros y los contras ante cada propuesta. Por ejemplo se podría aceptar un precio inferior al inicialmente previsto, pero a cambio el vendedor se podría librar de una co-propiedad no deseada tras un divorcio, o de un inmueble que genera muchos gastos o de un piso cerrado que se deteriora progresivamente.

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.

#### 6. Preparar la vivienda para la venta.

Se debe entender que la vivienda debe ser visualmente atractiva. Los posibles compradores pueden abandonar una visita en los primeros dos minutos por esta cues-

ión. Lo que les entra por la vista, el olfato o el oído en los primeros momentos es decisivo. Una pequeña inversión para retirar sobrecarga de muebles, pintar paredes, cambiar cortinas, adecuar habitaciones o decorar mínimamente, es sumamente necesario, especialmente en viviendas cerradas. Y en viviendas ocupadas por favor.... no mostrar el piso a primera hora de la mañana con desorden en habitaciones, o después de comer con los olores de la cocina. Un último consejo: guardar los utensilios del aseo personal de los baños durante las visitas.

### Recomendaciones API para conseguir vender una vivienda

- ✓ 1ª.- Interiorizar y asumir que inicia un proceso complejo con riesgos jurídicos y económicos
- ✓ 2ª.- Contratar a un API como profesional cualificado
- ✓ 3ª.- Acertar en el proceso comercializador de venta
- ✓ 4ª.- Evitar los sueños de fortuna
- ✓ 5ª.- Flexibilidad en la negociación
- ✓ 6ª.- Preparar la vivienda para la venta

## Aprobada la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra

El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Navarra muestra su satisfacción por la aprobación de la enmienda en el Parlamento de Navarra que dio luz verde a la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra en el mes de diciembre. A esta enmienda, que fue presentada por Geroa Bai, se sumaron los votos de UPN, EH Bildu, Podemos, PSN e I-E, es decir, todas las fuerzas políticas parlamentarias a excepción del Partido Popular, que se abstuvo.

Este hecho de gran trascendencia pública ha sido posible gracias al trabajo realizado por el Coapi de Navarra

junto con el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra y en estrecha colaboración con las distintas asociaciones inmobiliarias del sector.

La creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra ha sido una antigua rei-

vindicación del Coapi de Navarra, desde los mismos comienzos de la desregularización del sector de la intermediación inmobiliaria que se produjo en la pasada década con la aprobación del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio.



## El Colegio de Aragón presenta la Asociación de Profesionales Inmobiliarios de Aragón



El Coapi de Aragón organizó el pasado 13 de diciembre la presentación por parte de su presidente, Fernando Baena, de la Asociación de Profesionales Inmobiliarios de Aragón-APIAR. Constituida bajo el amparo del Colegio, tiene el fin de ofrecer servicios y garantías a los profesionales inmobiliarios, así como representar al colectivo profesional ante las instituciones. APIAR se ha creado con el ánimo de iniciar una autorregulación de los profesionales inmobiliarios, exigiendo a los intermediarios que se quieran asociar unos requisitos mínimos de formación, carecer de antecedentes penales y tener contratado un Seguro de Responsabilidad Civil, entre otros.

El objetivo principal de APIAR es lograr la unión de todos los profesionales inmobiliarios que quieran trabajar bajo las premisas fundamentales de profesionalidad, transparencia y legalidad en el mercado inmobiliario, fomentando la unidad y la calidad del sector de la intermediación inmobiliaria. En el acto se completó con la conferencia "La Intermediación Inmobiliaria en España, comparativa con el marco normativo de la UE", a cargo de Gemma Caballé, investigadora predoctoral de la Cátedra de Unesco de Vivienda, de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona.

## El Colegio de Alicante constata un descenso de ventas de viviendas a británicos a causa del Brexit



Una encuesta entre profesionales inmobiliarios realizada por el Coapi de Alicante revela que el Brexit está teniendo efectos significativos en el mercado inmobiliario alicantino. El estudio señala que muchas zonas de la provincia, especialmente las costeras, han experimentado un importante descenso de las ventas de viviendas a británicos en 2017, una tendencia que se acentuará en 2018. Tradicionalmente, los británicos han representado uno de los principales compradores de viviendas en Alicante, que es la provincia donde se producen más ventas de casas y pisos a extranjeros en toda España. Hay incluso algunos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que aseguran que han registrado en 2017 las cifras más bajas de ventas a británicos en décadas, aunque no es una situación que se esté produciendo a nivel general.

Sin embargo, este descenso de ventas a británicos no supondrá una menor cantidad de compras por parte de extranjeros, ya que el hueco que dejan los británicos está siendo cubierto por extranjeros de otras nacionalidades. El estudio del Colegio API de Alicante indica que los belgas, holandeses, franceses, noruegos, alemanes, franceses y rusos serán los más activos en la compra de viviendas en el año 2018. Hasta 125 nacionalidades diferentes compran ya viviendas en la provincia de Alicante.

## El Coapi Asturias colabora con la donación de sangre en el "Reto gota a gota"

El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Asturias va a colaborar de forma activa en el "Reto gota a gota Asturias", que será la primera vez que este proyecto solidario de donación de sangre por parte de inmobiliarios llegue a la región asturiana. La campaña se celebrará el 15 de febrero y, además de la donación de sangre, incluirá varias ponencias sobre temas de interés para los agentes inmobiliarios.

El Coapi de Asturias colabora activamente en la iniciativa, intentando que el mayor número posible de agentes colegiados se unan a las donaciones, difundiendo información sobre la campaña y dándola a conocer en sus canales sociales.

**El reto gota a gota llega a Asturias**  
**#inmosolidarios**  
**¡Yo, dono!  
¿Y tú?**  
Nuevamente, el Sector Inmobiliario Asturiano se involucra con una buena causa  
Jueves 15/02/2018 de 16:00 a 21:00  
"HOTEL abba PLAYA GIJÓN"

## El Colegio API de Valencia prevé un incremento del precio de la vivienda mayor de lo aconsejable en 2018



El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia vaticina una mayor actividad del mercado de la vivienda en 2018, lo que se traducirá en un incremento de precios más alto que lo aconsejable para mantener el equilibrio del mercado. "Los precios de la vivienda en Valencia han aumentado de forma significativa en 2017 y, si no hay un cambio de tendencia en los próximos meses, esta situación se acentuará en 2018. Esto puede dar lugar a una miniburbuja inmobiliaria que supondría volver a los errores que llevaron a la pasada crisis", explica el presidente del Colegio API de Valencia, Alfredo Cano.

En este sentido, afirma que un aumento de los precios de la vivienda demasiado rápido y sin control acabaría llevando a un posterior ajuste y recesión. "Está claro que estamos en un nuevo ciclo inmobiliario tras los años de crisis que se han vivido, pero es necesario que el crecimiento sea sostenible para conseguir una estabilidad a largo plazo", explica.

## Jornada sobre las plusvalías con el Tribunal Económico Administrativo de Castellón de la Plana

El Colegio API de Castellón ha organizado la jornada "Tribunal Económico Administrativo de Castellón de la Plaza: procedimiento económico administrativo". Esta acción formativa se realizó tras la sentencia del Tribunal Constitucional que declaró nulas las plusvalías en la venta de inmuebles con pérdidas, y fue impartida por Ramón Vilarroig Moya, presidente del Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Castellón de la Plana.



## Celebración de la Patrona del Coapi de Cádiz



El Coapi de Cádiz celebró la festividad de su Patrona, Santa Teresa, en un acto solemne en Algeciras que contó con la participación del presidente del Consejo General API, Diego Galiano. El presidente del Consejo General intervino en una charla sobre los objetivos básicos que está persiguiendo el órgano estatal en defensa de la profesión, como son la consecuencia de una regulación de ámbito estatal que tipifique el contrato de intermediación inmobiliaria, y la apertura de nuevas vías para el crecimiento API, para sumar y para unir.

La jornada fue inaugurada por la Secretaria General de Vivienda de la Junta de Andalucía, Catalina Madueño Magdaleno, que expuso la necesidad e importancia de la regulación de la actividad de la intermediación inmobiliaria en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Además, el evento contó con la participación del letrado del Consejo General API y presidente del Consejo Andaluz, Javier García Valdecasas, que intervino con la ponencia: "Las obligaciones de información al consumidor inmobiliario".

## A Coruña colabora con el Observatorio Galego de Vivienda



El pasado mes de diciembre se puso en marcha el Observatorio Galego de Vivenda promovido por la Xunta de Galicia, que cuenta con la colaboración del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de A Coruña. Este instrumento va a ayudar a la Consellería de Infraestructuras, y más concretamente al Instituto Galego da Vivenda e Solo, a manejar información mucho más detallada que los informes que difunden mensualmente empresas con intereses en el sector. También permitirá cotejar y cruzar los

datos que sirven en períodos más prolongados los institutos oficiales de estadística, siempre con un punto de vista objetivo e institucional.

El soporte y la gestión del nuevo órgano, cuya, permitirá a la Xunta impulsar estudios que ofrezcan una información más pegada a las necesidades de la Consellería, sin despreciar los aspectos mercantilistas, se convertirá en una herramienta estratégica para definir la demanda de vivienda pública en la comunidad y el tipo de necesidades por sectores de población.

# UNIÓN INMOBILIARIA

VII CONGRESO NACIONAL API

# MÁLAGA

27 Y 28 SEPTIEMBRE 2018



*Para todo el sector inmobiliario*

