



Histórica visita de los API al Congreso y Senado

Recepción oficial en el marco del 70
Aniversario de la creación de los Colegios API

Noticias

Abierta la inscripción para
Unión Inmobiliaria 2018

Formación

Éxito de los cursos de
valoraciones inmobiliarias

Conmemoración 70 Aniversario



¿QUÉ ES UN API?

El **API** es un profesional cualificado que opera en un mercado muy complejo con un difícil equilibrio entre oferta y demanda.

La **oferta** se compone de inmuebles y derechos, algunos especialmente sensibles como son las viviendas. La alta complejidad técnica de las edificaciones, sus obligaciones de uso y mantenimiento, las obligaciones normativas, y las propias obligaciones fiscales y financieras, todas ellas perdurables a lo largo del tiempo, hacen del mercado inmobiliario un sector de alta complejidad, y especialmente sensible cuando está dirigido a particulares o pequeñas empresas.

En particular, la **demanda** de vivienda puede ser muy alta, pero la **frecuencia** con la que un demandante acude al mercado es muy baja. La vivienda es un objeto de primera necesidad, y las leyes le asignan una **función social** esencial, sin embargo una persona o una familia acuden muy pocas veces al mercado a lo largo de su vida y su experiencia es prácticamente nula. El ejercicio de la “prueba-error”, para conocer la mejor oferta y tomar la mejor decisión de compra, necesaria para operar con seguridad en cualquier mercado, es prácticamente **imposible** en el mercado inmobiliario. La corrección de un error en la mala decisión de compra de cualquier inmueble y especialmente de una vivienda es una tarea inabordable a corto plazo y una carga inasumible para muchos ciudadanos.

Comprar o vender con el asesoramiento de un buen profesional se hace prácticamente imprescindible en el mercado inmobiliario actual.

Todo son ventajas

SUMARIO:

Portada	1
Qué es un API	2
Editorial e índice	3
Noticias del Consejo	4
Unión Inmobiliaria	9
La importancia de ser API ...	10
70 aniversario	12
Noticias de los colegios ..	16
Contraportada	20

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 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

Impulso API

Algo está cambiando en nuestra profesión API. Más dinamismo, más presencia institucional, más cerca de la sociedad, más medios de comunicación y redes. En definitiva, **acción y visibilidad**. No basta con llevar a gala la condición de Agente de la Propiedad Inmobiliaria colegiado, baluarte de la seguridad jurídica, de la garantía y de la defensa de los consumidores inmobiliarios, sino que hay que decirlo, hay que proclamarlo.

Me complace enormemente comprobar cómo algunos Colegios API irrumpen con fuerza o se consolidan en el calendario inmobiliario de este país con eventos, jornadas y actos. Mi felicitación total a sus directivos. Allá donde me han invitado y he podido asistir -escribo recién llegado de Profesionalinmo en Valencia- ha sido especialmente satisfactorio el contacto con los colegiados y el impulso que los API le están dando al sector en general.

En el año de conmemoración de nuestro **70 aniversario API** hay que tener altura de miras, demostrar grandeza, ser conciliadores y saber que debemos integrar a un sector segmentado por mor de la desregulación que sufrimos. El sector necesita un guía y los API estamos en disposición de serlo. Es deseable alcanzar en algún momento, más pronto que tarde, y bajo el marco jurídico idóneo, un colectivo fuerte y unido en España. Los ciudadanos nos lo agradecerán.



Hace solo unas semanas tuvimos el inmenso honor de ser recibidos en audiencia en las Cortes Generales, en el Congreso y en el Senado, y esto, más allá del acto protocolario, supone un respaldarazo a nuestra noble función social de ayudar a los ciudadanos en sus procesos inmobiliarios. Este es el camino. Los API existen y tienen mucha vida por delante. De nada sirven los enfrentamientos internos y externos. Somos solo profesionales, no políticos.

Pero no olvidemos que a un colectivo profesional lo hace fuerte todos sus miembros, no unos directivos, y hay que aprovechar las ocasiones que se nos presentan para impulsarlo. La próxima ocasión está a la vuelta del verano, en septiembre: **VII Congreso Nacional API - Unión Inmobiliaria**, foro de encuentro profesional serio y riguroso, pero tampoco alejado del ocio. Los que estuvieron en Zaragoza 2017 espero que repitan y, a los demás, mi empuje para seguir haciendo familia API.

Me despido deseando a todos el merecido descanso en la época estival.

Un abrazo fuerte.

El Consejo General API alerta de que la proliferación de inmobiliarias y las hipotecas al 100% están afectando al correcto funcionamiento del mercado inmobiliario

El Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria alerta de que se están repitiendo en los últimos meses muchos de los síntomas que llevaron a la anterior burbuja inmobiliaria en España. El mercado inmobiliario está viviendo el incremento del precio de las viviendas duplicando o triplicando otros índices referenciales de la economía, la aceleración del incremento del número de compraventas, la apertura indiscriminada de inmobiliarias y las hipotecas por el 100% del valor de las viviendas, con endeudamientos familiares superiores al 40% de sus recursos netos. Ante esta situación, los API solicitan al Gobierno que se empiece a tramitar de forma urgente una normativa específica sobre el mercado de la vivienda que evite una nueva burbuja y las nefastas consecuencias que trajo para miles de familias en todo el país.

“El ciclo inmobiliario ha vuelto a cambiar y se ha acelerado en los últimos meses. Esto se ha traducido en que vuelven a proliferar oficinas inmobiliarias sin ningún tipo de control que, compitiendo al alza con la valoración de captación, provocan una ‘inflación primaria’ que tiene unos efectos perversos en el mercado. Oficinas inmobiliarias que no ofrecen garantía alguna al consumidor ya que desde el año 2000 no se exige ninguna cualificación, ni tan siquiera saber leer y escribir,” afirma José Luis Polo, vocal del Consejo General API.

El Consejo General API pide que la regulación del mercado financiero vinculado al mercado hipotecario sea mucho más transparente. Para ello, es fundamental que no se produzca una relajación de las condiciones de concesión de préstamos hipotecarios, a la vez que es necesario vigilar que la banca no otorgue financiación a proyectos en zonas sin demanda de vivienda nueva, sin el necesario número de preventas o en suelos sin licencia.

Además, los API opinan que si no se quiere reproducir los errores del pasado, es necesario acometer la regulación de los agentes que operan en cada fase de mercado inmobiliario asignando obligaciones y delimitando las responsabilidades. “Se debe limitar el ámbito de actuación de la banca a las labores financieras, desconectándola definitivamente de sus filiales inmo-

biliarias y de sus filiales tasadoras”, incide.

Por otra parte, José Luis Polo manifiesta que es necesario un consumidor mucho más informado de sus derechos y del funcionamiento del mercado de la vivienda. Por ello, reclama que la legislación garantice una mayor transparencia del mercado inmobiliario en el momento “precontractual” de la toma de decisión, regulando con precisión la información básica que hay que trasladar a los compradores y arrendatarios de viviendas. Los responsables del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se han reunido en los últimos meses con la mayoría de partidos políticos con representación parlamentaria, a los que han expuesto esta problemática y han solicitado la puesta en marcha de una normativa estatal en la materia.



Curso de Valoraciones Inmobiliarias

La sede del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid se llenó con motivo de las dos ediciones del Curso de Valoraciones Inmobiliarias organizadas en los meses de febrero y abril. Esta actividad, impartida por Manuel Bermudo, presidente del Coapi de Sevilla y arquitecto, estaba prevista únicamente para ser impartida una vez en febrero, pero la alta demanda y la calidad de la formación hicieron que fuera necesaria repetirla un mes más tarde.

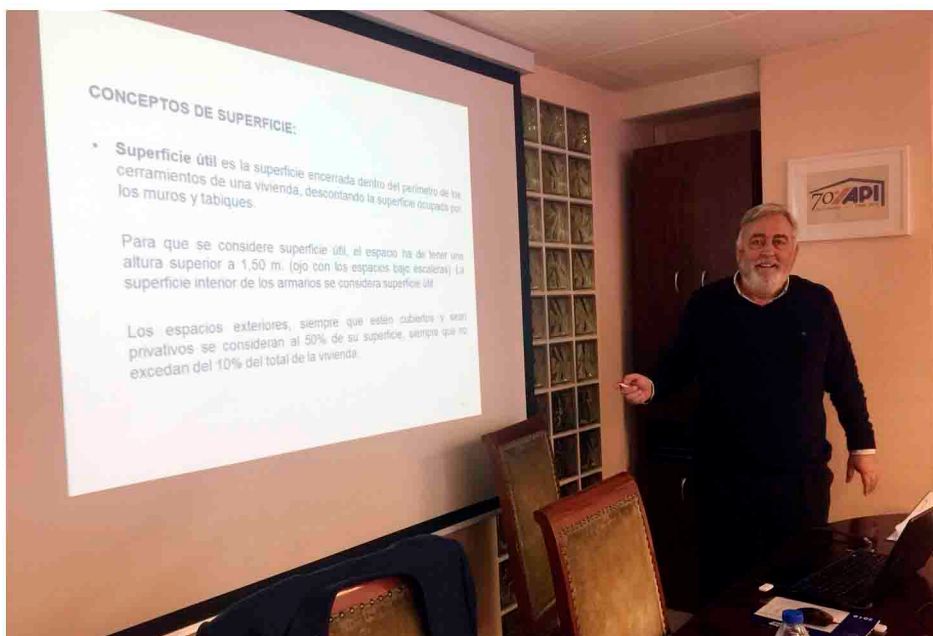
El curso se desarrolló en sesiones de jueves durante todo el día y viernes por la mañana con el fin de facilitar la asistencia de APIs colegiados procedentes de varios puntos de España. El curso está enfocado tanto para personas que toman contacto por primera vez con el mundo de las tasaciones, como para aquellos profesionales que, aunque ya están iniciados, quieren profundizar en los principales métodos de valoración. En ambas formaciones se desarrollaron los métodos principales de tasación a nivel teórico, pero realizando en cada uno de ellos algunos casos prácticos para su mejor comprensión.

A los asistentes se les entregó una carpeta con todo el contenido del curso con el fin de que puedan disponer de este valioso material con posterioridad. Además, en la documentación que recibieron, estaban incluidos múltiples tablas y datos necesari-

os para las tasaciones y herramientas interactivas para las valoraciones, tales como hoja de cálculo para el método residual estático (solares), cuadros abiertos de homogeneización de muestras, cuadros de costos de la construcción, cuadros de división horizontal de inmuebles...

A lo largo de las sesiones formativas, los alumnos realizaron ejemplos prácticos de va-

loraciones, buscando en internet portales y datos necesarios y útiles para las tasaciones. Bermudo también explicó cómo se puede calcular la edificabilidad de un solar, para lo que se empleó el Plan General de Ordenación Urbana correspondiente y se midió el solar mediante la herramienta de Catastro. Por último se entregó a los alumnos toda la legislación de aplicación en materia de tasaciones.



Valoración positiva de la creación de registros autonómicos de agentes inmobiliarios en Andalucía, Cataluña, País Vasco, Madrid y Navarra

El Consejo General de Colegios API de España muestra su satisfacción por la creación en los últimos meses de registros de agentes inmobiliarios en las comunidades de Cataluña, País Vasco, Madrid, Navarra y Andalucía, donde se acaba de aprobar por el Parlamento andaluz. El pasado 11 de abril se aprobó en el Parlamento de Andalucía la Ley de Tanteo y Retracto que incorpora en una disposición adicional, el registro de agentes inmobiliarios de Andalucía, de carácter obligatorio y pendiente de desarrollo reglamentario. Una aprobación en la que ha sido clave el trabajo previo realizado por el Consejo Andaluz de Colegios API.

De esta forma, por fin se ve luz al final del túnel en el sector inmobiliario, tras 18 años de descontrol y desorden. "Quien preste servicios de venta o arrendamiento de inmuebles, y especialmente de viviendas, tiene que estar formado y capacitado, sin duda alguna", afirma el presidente del Consejo General API, Diego Galiano, quien está convencido que los registros de agentes inmobiliarios benefician a los consumidores y dan transparencia, información y confianza a los ciudadanos.

Sin embargo, el Consejo General API teme que aquellos registros que son de carácter voluntario, como los de Navarra o Madrid, no lleguen a lograr con celeridad y firmeza los objetivos previstos de seguridad jurídica y protección al ciudadano, pues no impedirán que todo tipo de personas llegadas al mundo inmobiliario sin formación previa, puedan campar a sus anchas y seguir generando riesgo jurídico y económico. Por ello, solicita a las administraciones autonómicas que los registros de agentes inmobiliarios sean de inscripción obligatoria para quien ejerce la actividad.

En este sentido, el presidente del Consejo General API, Diego Galiano, apuesta por unificar en lo posible los requisitos que se solicitan en los distintos registros autonómicos y pide que sean obligatorios en todos los casos. "Los registros voluntarios son un primer paso positivo que orientarán a los ciudadanos a profesionales responsables y seguros que se hayan inscrito, pero no dan respuesta al problema global que existe en este país en materia de servicios inmobiliarios", señala. "Desde el momento en que se permita la venta de inmuebles en una zapatería o en la peluquería, el riesgo del ciudadano no desaparece". Finalmente, subyace que la vivienda es un bien jurídico digno de la máxima protección y que tiene reconocida una función social, y los poderes públicos deben velar por ello. Las estafas y los fraudes se producen porque no hay ningún control. Esta es la denuncia que vienen formulando los API en defensa de la ciudadanía.



Responsables del Consejo Andaluz de Colegios API, con el consejero de Fomento y Vivienda, Felipe López.

El Consejo General API afirma que solo los registros obligatorios de agentes inmobiliarios cumplirán la misión completa. "Han pasado casi 18 años desde la total desregulación de este sector y desde entonces ha habido numerosos problemas para los verdaderos profesionales y para los consumidores, que han tenido que tratar con supuestos agentes sin la cobertura de un seguro o que desaparecen de la noche a la mañana sin dejar rastro, frustrando las expectativas del cliente", explica.

Éxito de las Jornadas Inmobiliarias de Andalucía, celebradas en Jaén

El Museo Íbero de Jaén acogió el 11 de mayo las VI Jornadas Inmobiliarias de Andalucía, organizadas por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API). El encuentro, que reunió a un centenar de profesionales del sector, fue inaugurado por el consejero de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, Felipe López; el presidente del Consejo General de Colegios API, Diego Galiano, y el máximo responsable del Consejo Andaluz, Javier García Valdecasas.



En su intervención, Felipe López defendió la función social de la vivienda y el derecho para acceder a ella que recogen las principales normativas como la Constitución y el Estatuto de Autonomía, más allá de un bien de carácter mercantil. Además, animó los agentes de Propiedad Inmobiliaria a participar en la elaboración tanto del reglamento como del registro de su sector, tal como recoge la Ley de Tanteo y Retracto, que regula la actividad de estos profesionales, reforzando las garantías al consumidor, aportando mayor seguridad jurídica al sector inmobiliario y contribuyendo a la erradicación de la mala praxis.

A lo largo de la jornada se desarrollaron diversas ponencias a cargo de ponentes de primer nivel nacional. Las condiciones de los préstamos hipotecarios tras la nueva normativa sobre crédito inmobiliario, la importancia de la tasación en la comercialización, la nueva regulación urbanística de Andalucía o las cláusulas abusivas frecuentes en la contratación de la mediación fueron algunos de los temas abordados en diferentes mesas redondas y ponencias.

Diego Galiano participa en la reinauguración de la sede del Colegio API de Cádiz



El colegio oficial de agentes de la propiedad inmobiliaria reinauguró ayer sede en el número 33 de la calle Columela, con presencia de diferentes autoridades y de los presidentes autonómico (Francisco Javier García-Valdecasas) y nacional (Diego Galiano) de los agentes de la propiedad inmobiliaria, que acompañaron al presidente gaditano (Manuel Rodríguez-Sánchez). La apertura de esta nueva sede coincide en el tiempo con importantes novedades para el sector, a raíz sobre

todo de la regulación de la actividad de estos agentes inmobiliarios que acaba de incorporarse a la legislación andaluza.

Recepción al Consejo General de Colegios API de España en el Congreso y el Senado

Una delegación compuesta por el Consejo Rector del Consejo General API, presidentes y miembros de juntas de gobierno de colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de toda España ha participado en una recepción ofrecida por la presidenta del Congreso de los Diputados, Ana Pastor. Este acto se enmarca en el 70 aniversario de la creación de los colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que se cumple en 2018.



Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria también han realizado una visita protocolaria al Senado, una institución en la que han sido recibidos por su secretario primero, Luis Aznar. El presidente del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Diego Galiano, les ha hecho

saber la importancia de la actividad API, siempre cercana y respetuosa con los ciudadanos y con la protección de sus derechos. Además, les ha informado de la necesidad de poner orden y control en el sector mediante una regulación estatal, y siempre desde la Unión Inmobiliaria y la conducta ética de todos los agentes. Estas visitas sirven para poner de relieve la importancia del colectivo de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en la economía española y para fortalecer las relaciones institucionales al máximo nivel.

Intervención en la presentación del Estudio de Morosidad en Arrendamientos Urbanos de FIM Ibérica

Diego Galiano, presidente del Consejo General API, participó en la presentación del 10º Estudio de Morosidad en Arrendamientos Urbanos, realizado por FIM Ibérica. El acto tuvo lugar en el hotel Puerta América de Madrid, y contó con la presencia de una nutrida representación de profesionales inmobiliarios de primer nivel.



Encuentro del Consejo General con los colegios API de Galicia

El presidente del Consejo General API, Diego Galiano y el tesorero de la entidad, Manuel Rodríguez, realizaron una visita institucional a los colegios API de Galicia. El Colegio API de A Coruña acogió una reunión con los responsables de los cuatro colegios gallegos para informar del estado de la profesión y la gestión del Consejo General.



UNIÓN Inmobiliaria 2018

Abierta la inscripción para la Convención Nacional API "Unión Inmobiliaria" de Málaga

Ya está abierta la inscripción para la VII Convención Nacional API "Unión Inmobiliaria", que se celebrará en el Auditorio Edgar Neville de Málaga 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", ya que se trata de una jornada abierta a todos los profesionales que trabajan en el sector inmobiliario.

La web unioninmobiliaria.es permite realizar la inscripción, así como acceder a la reserva de hoteles con precios especiales en la ciudad de Málaga, uno de los destinos de moda en España en la actualidad. 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 por Decreto de 17 de diciembre de 1948. El evento "Unión Inmobiliaria" tiende a convertirse en un referente del sector y por ello se ha elaborado un programa atractivo con ponentes de primer nivel. El objetivo es dar un paso más tras la exitosa edición 2017 que reunió a 200 profesionales inmobiliarios de toda España.



Programa

Programa no definitivo sujeto a cambios

DIA 27 JUEVES

15.30 h.- Recepción asistentes y acreditaciones

16.00 h.- Inauguración

PRIMERA SESION

16.30 h: **"Contradicciones del agente inmobiliario".**

José Luis Polo. Presidente COAPI Guipúzcoa.

17.15 h.- **"Alerta API ante las Comunidades de vecinos".**

Rafael Del Olmo. Secretario Consejo General Colegios Administradores Fincas.

18.00 h.- API solidario: Asociación PLAN - Educación niñas en tercer mundo

18.15 h.- Café

SEGUNDA SESION

18.45 h.- **"Tecnología en vena".**

19.30 h.- **"¿Despierta la administración? Registros de agentes".**

Mesa redonda con responsables API de CCAA.

20.15 h.- Cierre Jornada

21.45 h.- **Cena "Unión Inmobiliaria 2018"**

DIA 28 VIERNES

TERCERA SESION

10.00 h.- **"Promoción Inmobiliaria en España ¿de vuelta?".**

Mesa redonda.

10.45 h.- **"Más allá de la gestión de la agencia".**

11.30 h.- Café

CUARTA SESION

12 h.- **"La oleada tecnológica. Inmobiliarios Vs. Proptech".**

Vicente Beltrán. CEO en Realmark Agentes Inmobiliarios

12.45 h.- **"Con los Bancos...necesario prevenir".**

gustín Azparren Lucas. Abogado. Magistrado en excedencia. Ex Vocal del Consejo General del Poder Judicial.

13.15 h.- Clausura Oficial: Autoridad

13.30 h.- Cierre Congreso: **Honestidad 4.0.** Luis Salido Moreno.

14.15 h.- Despedida

LA IMPORTANCIA DE SER API

Marcelino Martín Cuevas
Agente de la Propiedad Inmobiliaria colegiado (Granada)



Todos nosotros somos conscientes de la gran noticia que ha supuesto que, gracias a la gran labor del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, el Parlamento Andaluz haya aprobado la *Ley de derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía*.

Igualmente todos nosotros sabemos que esta ley establece un registro obligatorio para los profesionales del sector, que deberán tener un seguro de responsabilidad civil que ofrece "seguridad" a los consumidores, con un importante régimen sancionador....

Muy interesante... pero que muy, muy interesante...

Bien, pues ahora os invito a hacer una pregunta: ¿Cuántos de vuestros clientes conocen esa ley? Y voy más allá, ¿A cuántos de esos clientes les interesa esa ley?

Pero el tema no se queda ahí, y como API me pregunto lo siguiente:

¿Cuántos de nuestros clientes saben que cuando contratan un API se van encontrar a un profesional con una Titulación Univer-

sitaria Superior y experiencia acreditada en el sector?

¿Cuántos de nuestros clientes saben que ese profesional va a tener un Seguro de Responsabilidad Civil para el desempeño de su trabajo?

¿Cuántos de nuestros clientes saben que contamos con las mejores herramientas y con el respaldo de un colectivo para cualquier cuestión relacionada con la venta?

¿Cuántos de nuestros clientes saben que cuando un juez necesita la peritación de una finca acude a nosotros?

Y por último, ¿Saben nuestros clientes qué se van a encontrar si decide confiar en un API?

Puedo estar equivocado, pero miedo me da si hacemos a nuestros clientes una encuesta seria al respecto...

Por todo ello, cada uno de nosotros tiene la gran responsabilidad de dar a conocer lo que se ha logrado y que no quede como una de tantas leyes que se aprueban todos días en nuestro país: Se lo debemos a nuestros compañeros y, sobre todo, a nuestros clientes.

Además, ahora mismo muchos estamos plena batalla para diferenciarnos y poder destacar ante la abrumadora competencia que ha surgido en el sector. Sabemos que los pequeños detalles marcan la diferencia entre ser o no ser elegidos como agentes de confianza a la hora de gestionar un inmueble...Y ser API no es, precisamente, un "pequeño detalle".

API es la designación más antigua, exigente, con más prestigio de España y la que más ha luchado por ese reconocimiento de este sector que tanto se merece, tanto por parte de los profesio-

"Ahora mismo, muchos estamos en plena batalla para diferenciarnos y poder destacar ante la abrumadora competencia que ha surgido en el sector. Sabemos que los pequeños detalles marcan la diferencia entre ser o ser elegidos"

nales como de los clientes, que es a quienes tenemos la obligación de dar lo mejor.

Por eso, queridos compañeros, tenemos que aprovechar esta oportunidad que nos brinda el pertenecer al colectivo API, y trasladarles a nuestros clientes de forma elegante todos los beneficios que pueden obtener si deciden confiar en un API, que no son pocos.

Hace tiempo que tengo claro que el objetivo de mi agencia ya no pasa por poner en valor nuestro sector, dignificar la profesión o hacer felices a nuestros amigos.

"Tenemos que aprovechar esta oportunidad que nos brinda el pertenecer al colectivo API, y trasladarles a nuestros clientes de forma elegante todos los beneficios que pueden obtener si deciden confiar en un API"

Va más allá. Va mucho más allá. Pasa por ASOMBRAR AL MUNDO en todo lo que hagamos cada día, hasta en las pequeñas cosas...

¿Para qué? Para que nuestro mensaje se quede para siempre en la memoria de todos nuestros

compañeros, clientes y amigos. ¿Por qué soy API?

Muy sencillo compañeros, porque amo esta profesión y cuidaré de que nadie lo olvide.

Cuento con vosotros.



LOS API, PASADO CONCRETO, FUTURO DIFUSO ...

Santiago Baena
Ex-presidente del CGCOAPI



Me llega una petición del CGCOAPI de España para que, coincidiendo con el 70 aniversario de la corporación de los API, colabore con un escrito expresando mi opinión sobre ello, y atendiendo a la petición, en este primaveral día de 2018 me propongo a satisfacerla.

Emerjo a la profesión API aprobando y accediendo al título en 1988, ya han pasado 30 años intensos en todos los órdenes tanto en nuestra sociedad, como personales y también en lo que atañe a los API.

La historia de los API, en cuanto a lo que tengo conocimiento, se ha cimentado en base a la lucha y el esfuerzo de muchos agentes de la propiedad inmobiliaria de "a pie", que en su día a día, han ido ganándose la vida con honestidad, tal y como refleja el escudo. Ha habido garbanzos negros como en todos los lugares, al final éstos han tenido que dejar de ejercer en el seno de los colegios su actividad.

Siempre los colegios oficiales de agentes de la propiedad inmobiliaria han sido enemigos a batir por intereses espúreos externos, ya que al estar sometidos a su régimen estatutario y a las exigencias de la colegiación, que ha derivado en nuestros días en voluntaria, aquellos, muchos, que hubiesen querido colegiarse y no podían por no cumplir con las exigencias se tornaron como en la moraleja de la fábula "La zorra y las uvas" de Samaniego y entonaron: "*No las quiero comer, están verdes*", y seguido comenzaron una cruzada contra los API convirtiendo el deseo en aversión, ataque y desencuentro.

Yo siempre he pensado que hay que caminar con el orgullo de ser API pero desposeídos de la soberbia del título. El problema a veces es que hay que interiorizar totalmente el concepto de ser API, respetarlo y amarlo, defenderlo y hacerlo visible a la sociedad como una herramienta de servicio, de preparación y eficacia, en definitiva de calidad apor-

tando valor añadido y marcar la diferencia.

Llegado a este extremo y hechas las consideraciones generales enunciadas, me sitúo en junio del año 2000, en el que el poderosísimo ministro Sr. Rato deleitó a toda la sociedad española con el falaz y mentiroso RD 4/2000 hecho a la medida de los que no podían coger las uvas de la fábula, le siguió y corrigió en una mínima parte la Ley 10/2003 pero el daño ya estaba hecho. Me tocó luchar contra ello y ahí me surgió y creé mi conocida frase: "Se necesita más cualificación para vender una lechuga que para vender una vivienda, para vender la primera, al menos, se precisa un carné de manipulador de alimentos, para vender una vivienda nada".

Todo el sector de la intermediación inmobiliaria fue sometido a una desregulación y desprofesionalización brutal y llegaron los abusos y sus consecuencias, un aliño más para engordar la burbuja con las consecuencias que hoy en día seguimos sufriendo. Lo curioso es que los API sí estamos regulados por nuestro Estatuto, a los que habría que regular es a todos los demás.

Me siento orgulloso de mi etapa como presidente del Consejo Ge-

"La historia de los API se ha cimentado en base a la lucha y el esfuerzo de muchos agentes de la propiedad inmobiliaria de a pie que han ido ganándose la vida con honestidad, tal y como refleja el escudo"

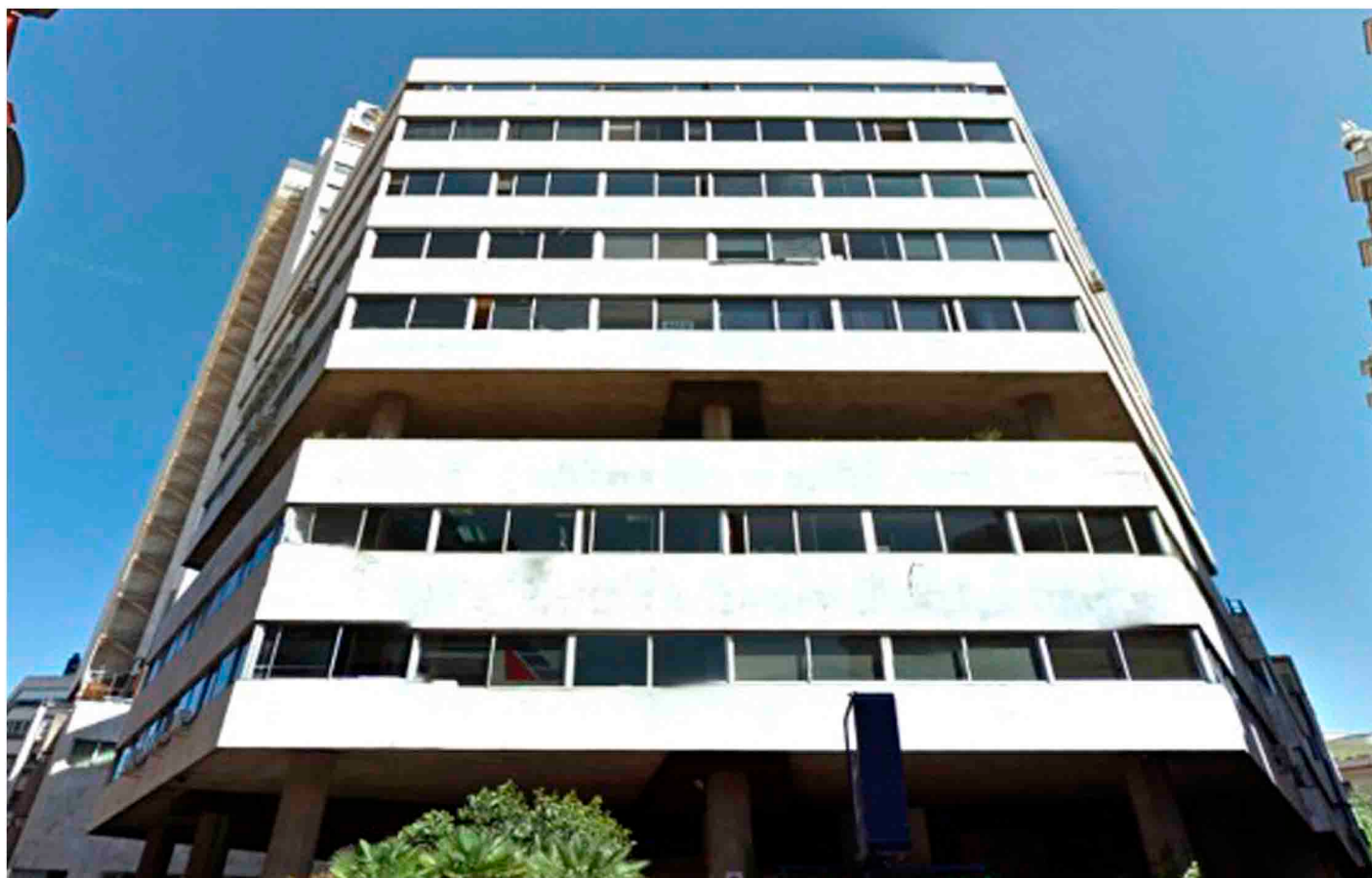
neral (2005 – 2011), años muy intensos. Años en los que, entre otras cosas, se consiguió aprobar un nuevo Estatuto de la profesión, hoy vigente. Estatuto que llegó del acuerdo y de la generosidad de muchos, que consagró el carácter democrático de la corporación y a la misma vez dejó al descubierto el cariz de “hechos diferenciales”, los que yo llamo “demócratas de hojalata” que están de acuerdo con lo que piense la mayoría, siempre y cuando la mayoría piense lo que ellos piensan, caso contrario se rompe todo. De esos años con nostalgia recuerdo las excelentes relaciones con los entes públicos y el Ministerio de turno que nos tutelaba, el de Vivienda, tres ministras diferentes hubo en ese tiempo, y las tres tuvieron a bien participar de la vida de la corporación y girar visita a nuestra sede amén de múltiples encuentros. Se rompió la inercia

"En mi opinión,mezclar lo corporativo con lo asociativo no lleva a buen lugar y la Corporación de los API y sus colegios - sin asociaciones - deben reivindicarse a nivel nacional y creerse su papel de líder en el mundo inmobiliario"

de años sin celebrarse un Congreso Nacional. Se combatió con notable éxito a la CNC. Son muchos los recuerdos y mucho lo trabajado y sufrido, no quiero aletargar a nadie contando las muchas batallas vividas, tampoco tengo espacio en este momento. Tuve la suerte de rodearme de unos excelentes compañeros en el Consejo, de los trabajadores del mismo y de una excelente Asesoría Jurídica encabezada por D. Jesús Zarzalejos. Sin embargo no comparto los derroteros que se están siguiendo,

de ahí lo de futuro difuso: en mi opinión, mezclar lo corporativo con lo asociativo no lleva a buen lugar y la Corporación de los API y sus colegios - sin asociaciones - deben reivindicarse a nivel nacional y creerse su papel de líder en el mundo inmobiliario.

Mi cabeza dice que hay que obrar con más reflexión, imaginación y empuje. Mi corazón, que es el de un API, desea que todo vaya fenomenal y el futuro difuso se presente espléndido y despejado.



UN PASADO DIFÍCIL, UN FUTURO DESAFIANTE

Jesús Zarzalejos Nieto

Abogado. Doctor en Derecho. Prof. Asociado de
Derecho Procesal de la Universidad Complutense y
del Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF)



Agradezco muy sinceramente al presidente del Consejo General de los Colegios Oficiales de API de España, D. Diego Galiano, que me conceda el honor de participar en el 70º aniversario de esta para mí tan entrañable institución. Mi gratitud con el Consejo General y, por extensión, con todos los Colegios de API de España y sus colegiados, es permanente. Comencé mi relación con los API en 1989, cuando me integré en la asesoría jurídica del Colegio Oficial de API de Madrid. Guardo el mejor de los recuerdos de este Colegio y de todos los magníficos amigos que gané en los años de trabajo como su letrado. Hasta 2011, fecha en que definitivamente cerré mi etapa profesional con las corporaciones de los API, participé directamente en episodios de la historia de esta profesión que me permiten afirmar que se trata de un colectivo fuerte, arraigado socialmente y necesario para el bienestar general. En 1993, el Tribunal Constitucional despenalizó el intrusismo en la profesión API con una interpretación de su régimen de acceso que conseguimos dejar sin efecto en el Código Penal de 1995. Sin embargo, pronto comenzaron los expedientes de la Comisión Nacional de la Competencia que reprochaban a los COAPI sancionados que defendieran a sus colegiados con el respaldo de la ley. Todas las

multas impuestas por la CNC que fueron recurridas desde el Consejo General acabaron anuladas por el Tribunal Supremo. En 2000, la profesión sufrió un golpe falsamente liberalizador con un Real Decreto hecho a la medida de los sectores no colegiados del mercado, cuyos efectos en parte se mitigaron con la Ley 10/2003 de liberalización del sector inmobiliario, que diferenciaba entre API colegiados y los demás profesionales. Sobre la base de esta Ley y de la Directiva de 2006 de servicios del mercado interior, el Consejo General logró en 2007 aprobar un nuevo Estatuto, fruto de muchos esfuerzos y, especialmente, de la tenacidad del presidente Santiago Baena. El Estatuto hoy vigente, que ha resistido la entrada en vigor de las Leyes de desarrollo de la Directiva de 2006, es hijo de un tiempo marcado por la restricción de la colegiación obligatoria a determinadas profesionales tituladas y por la apertura de acceso al sector de los servicios económicos.

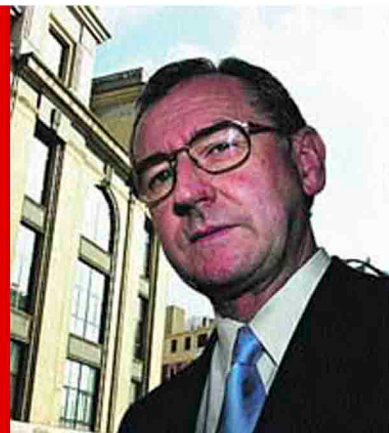
Igualmente intensos fueron los capítulos en los que el Consejo General tuvo que mantener su condición de eje corporativo de una profesión afectada por la descentralización territorial del Estado en todas sus administraciones públicas. En lo que de mí dependió, el Consejo General

actuó con generosidad, con medidas de participación democrática (voto ponderado) y promoviendo los Consejos Autonómicos, pero sin abdicar el carácter nacional y unitario de la profesión. He recibido con pesar cuantas noticias al respecto me llegaban en estos últimos años.

Creí y sigo creyendo que en una etapa histórica en la que el asociacionismo privado es imparable, el Consejo General de los COAPI tiene que cumplir una función institucional, política y social. La idea del liderazgo siempre ha estado presente en las grandes decisiones del Consejo General, porque sólo una institución de Derecho Público puede asumir la defensa del interés general. La fortaleza de estos profesionales y de sus entidades representativas ha permitido superar un pasado que pocas profesiones habrían resistido. El futuro de los API colegiados y de sus corporaciones dependerá de conservar aquella capacidad de reacción y modernización que demostraron cuando tuvo todo en contra. La unidad interna, el reformismo institucional, la solidaridad entre Colegios y el respeto a la función representativa del Consejo General permitirán a los API colegiados y a sus Colegios seguir siendo una base fundamental del mercado profesional inmobiliario.

UNA PROFESIÓN QUE MERECE LA PENA

José Ramón Gorostiza Martín
Ex-presidente del Colegio Coapi de Bizkaia
Ex-tesorero del Consejo General Coapi de España



Aprovechando la invitación recibida de nuestro presidente Don Diego Galiano, quiero dedicar estas líneas para esbozar lo que supone para mí la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, la cual sigo desarrollando a mis 70 años desde Bizkaia.

Cuántos nos preparaban la fosa allá por el mes de junio del año 2000, creían que nos mandaban a galeras y aquí estamos en los prolegómenos de la celebración del 70 Aniversario de la creación de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, con una profesión que es y seguirá siendo de máxima importancia en el sector inmobiliario.

Vemos las innumerables personas físicas y jurídicas, Colegios Profesionales, Administraciones e Instituciones que recurren a nuestros despachos y Colegios para que pongamos en orden sus patrimonios inmobiliarios, les aconsejemos en función de sus necesidades y de la situación del mercado, el tratamiento que deben darles. Desde nuestros Colegios son abundantes los convenios con otros Colegios profesionales, nuestras actuaciones como peritos judiciales para los Departamentos de Justicia de las diferentes Autonomías o como peritos terceros para nuestras Diputaciones.

Estas presencias de los API en nuestra sociedad desde hace años no van a decaer y debemos preocuparnos desde nuestros Colegios y Consejo General en mejorarlas a poder ser.

Todos sabemos cómo ha cambiado el mercado inmobiliario en los últimos años, hemos tenido que reciclarnos cada uno en la medida del tamaño que teníamos y los compañeros más jóvenes se han debido preparar adecuadamente con las nuevas tecnologías que mandan en el mercado inmobiliario para ser competitivos.

Los Colegios y el Consejo General se van adecuando al funcionamiento del mercado tomando decisiones necesarias que hace 20 años nos parecía un sacrilegio.

Llevo 42 años en la actividad inmobiliaria, he estado 22 años en la Junta de Gobierno del COAPI de Bizkaia de los cuales 12 como presidente, puedo decir que en estos tres años y medio que han pasado desde que salí de la Junta pocas veces he tenido morriña, la explicación es que salí bien, sigo teniendo relación con los miembros que la componen y os puedo decir que quien me ha sustituido lo está haciendo bien y me ha superado.

Dejo para el final mi presencia en el Consejo General entre los años 2003 a 2007, en esta legislatura tuve tres presidentes con los que desde mi cargo de tesorero tuve que vivir innumerables vicisitudes, mi relación más especial fue con el último Don Santiago Baena.

Estos años me vinieron bien a mi temperamento, me fajé como no me imaginaba, hubo muchos malos ratos, que normalmente al acabar las reuniones y alrededor de una mesa se diluían en gran medida.

Se acerca el 27 y 28 de septiembre, en Málaga tenemos una oportunidad de vernos, intercambiar opiniones, aprender (a mi edad estoy en disposición de ello)..., no antepongamos nuestras diferencias personales al bien de la profesión, animemos a los colegiados desde todos los Colegios a que acudan. Saldremos reforzados.

Para los que no seáis API y reunáis los requisitos, solo puedo deciros que esta profesión merece la pena.

Celebrada la jornada sobre la nueva Ley hipotecaria en el Coapi de Huelva

El Colegio API de Huelva organizó el pasado mes de febrero en el salón de actos de su sede una jornada sobre la nueva Ley Hipotecaria a cargo del titular de Afinanzas, José Antonio Teba.

La jornada comenzó con un análisis del proyecto de ley de créditos inmobiliarios y su articulado. A la finalización de este punto, los asistentes consultaron al ponente cuál iba a ser la futura regulación y requisitos que debían cumplir los mediadores financieros, y qué se consideraba un mediador financiero. Recordemos que una de las funciones que realizan los APIS y los agentes inmobiliarios por

extensión es la búsqueda y mediación de préstamos hipotecarios para sus clientes compradores. El experto dejó claro que, si se cobran honorarios (ya sea del comprador y/o de la entidad financiera), el profesional inmobiliario tiene la condición de media-

dor financiero y estará sujeto al régimen de derechos y obligaciones de la nueva regulación. Tanto la presentación como la clausura de esta jornada fue llevada por el vicepresidente del colegio API de Huelva, Jaime Gama.



Presentada la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Jaén y la nueva Bolsa Inmobiliaria



El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Jaén ha presentado la Asociación Profesional de Agentes Inmobiliarios de Jaén (Asapi) y la Bolsa Inmobiliaria del Jaén. El acto tuvo lugar en el Hotel Condestable de la capital jiennense y contó con la participación del presidente del Colegio API de Jaén, Diego Galiano, y el delegado de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, José Manuel Higuera.

Asapi tiene el objetivo de unir a todos los operadores del sector, intermediarios y agentes de la provincia, que no reúnen los requisitos para colegiarse como API pero que están capacitados, son responsables y solventes en el ejercicio de la actividad. Por su parte, la Bolsa Inmobiliaria es un nuevo portal de profesionales que fomentará la colaboración y la eficacia con los clientes.

Lanzamiento del portal inmobiliario Miaragon.es del Colegio de Aragón



El pasado mes de mayo tuvo lugar el lanzamiento del portal MIARAGON.ES (Mercado Inmobiliario de Aragón), portal inmobiliario desarrollado por Luis Fabra, profesor de la Universidad de Zaragoza, y su equipo de Gámerin (Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario) contando con empresas líderes en el ámbito de Internet.

MIARAGON.ES nace con la aspiración de alcanzar a ser la referencia en información y estadísticas así como en

oferta inmobiliaria de la comunidad. Este proyecto se ha construido con la tecnología más puntera y por un gran equipo humano, que trabajará con una estrategia digital para que el portal alcance una gran visibilidad en Internet, con buen posicionamiento en buscadores, altas cuotas de tráfico y con un gran porcentaje de conversiones.

El portal MIARAGON.ES presentará periódicamente toda la información estadística del mercado inmobiliario en Aragón, desglosada también por provincias, y respecto todas las variables de tipología de inmuebles (viviendas, solares, locales, naves, hipotecario, etc.), y en lo referido a cualquier variable económica: precios, censo, número de compraventas, alquiler...

El portal cuenta con el patrocinio del Colegio API de Aragón y además presenta la oferta inmobiliaria de los Agentes de la comunidad. El Colegio ha participado activamente en la creación de este proyecto y tanto el propio Colegio como nuestro colectivo de Agentes tenemos mucho que aportar para lograr que alcance a ser un portal inmobiliario de referencia en Aragón.

Éxito de las primeras Jornadas Inmobiliarias de Baleares

El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares organizó en el mes de abril las primeras Jornadas Inmobiliarias de Baleares. La actividad formativa, que fue un gran éxito, fue inaugurada por el presidente del Consejo General COAPI de España, Diego Galiano; el presidente del Colegio y de la nueva Asociación de Agentes Inmobiliarios de Baleares, José María Mir; y el director general de Arquitectura y Vivienda del Govern de les Illes Balears, Eduard Vila.

A lo largo de dos días, prestigiosos expertos abordaron temas relacionados con la intermediación inmobiliaria; alquiler turístico, la problemática de los ocupas, financiación de las operaciones o el marketing.



Formación sobre el Reglamento General de Protección de Datos en el Colegio de Cádiz



El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cádiz celebró en su sede Colegial el pasado 22 de mayo un curso informativo con la entidad colaboradora TUTELA, sobre el Nuevo Reglamento de Protección de Datos. La actividad sirvió para informar a los colegiados sobre los cambios que ha introducido el Reglamento General de Protección de Datos, una nueva normativa que entró en vigor el 25 de mayo.

Más de 150 profesionales de toda España participan en la jornada Profesionalismo, organizada por el Colegio de Valencia

Más de 150 profesionales inmobiliarios de distintos puntos de España han participado en la jornada Profesionalismo 2018, que organiza el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia (COAPI Valencia) en el Complejo Deportivo y Cultural La Petxina. La actividad ha sido inaugurada por el presidente del COAPI de Valencia, Alfredo Cano, y el presidente del Consejo General API, Diego Galiano, quien ha exigido "la implantación de un marco regulatorio general a nivel nacional para los profesionales y los consumidores inmobiliarios ante la inseguridad existente en el sector".

Por su parte, Alfredo Cano ha insistido en la necesidad de la regularización de algunas cuestiones dentro del mercado inmobiliario en el contexto de la Comunidad Valenciana, a través de un registro de agentes de la propiedad inmobiliaria, como ya ocurre en otras comunidades autónomas como Cataluña o Andalucía. "Al colectivo API nos gustaría que se implantara lo antes posible en la Comunidad Valenciana. No pedimos que sea un coto cerrado, sino que todos los profesionales que trabajan de cara a los clientes estén localizados y controlados", ha señalado.



Esta jornada contó con ponentes de primer nivel en el sector inmobiliario como Carlos Rentalo, Cristino Torío, Vicente Albert, Luis Fabra, Xavier Roig. Además, tendrá lugar una mesa de debate sobre el sector inmobiliario con la participación de Begoña Longás, decana del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana; José Sales, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón y Antonio Olmedo, presidente de la Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de Valencia.

El Colegio API de Alicante pone en marcha una bolsa inmobiliaria, que reúne miles de viviendas



El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (Coapi) de Alicante ha puesto en marcha una nueva bolsa inmobiliaria, una nueva herramienta moderna y eficiente que sustituye a la aplicación informática que se ha venido utilizando en los últimos años. Se trata de una aplicación denominada APIRed-Bolsa Inmobiliaria en la que los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria pueden introducir las viviendas que gestionan para integrarlos en una red común, con el fin de facilitar su comercialización. El sistema reúne alrededor de 1.000 propiedades de inicio, aportadas por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante.

De esta forma, el ciudadano que acuda a un Agente de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante podrá acceder a un amplio catálogo de inmuebles en venta y alquiler situados en toda la provincia. La presidenta del Colegio API alicantino, Marifé Esteso, afirma que esta nueva aplicación supone importantes ventajas, ya que permitirá ofrecer un salto de calidad en los servicios que se ofrecen. "Vamos a disponer de una bolsa inmobiliaria con la última tecnología, lo que permite a las agencias aumentar sus cifras de negocio y ofrecer una cartera de viviendas tan amplia que puede satisfacer las necesidades de cualquier cliente y para los clientes poder adquirir su vivienda eligiendo entre una amplia cartera de inmuebles", afirma. Se podrá compartir la cartera de inmuebles entre los agentes de la propiedad Inmobiliaria colegiados de toda la provincia.

Curso de valoraciones inmobiliarias con APIVALORA y MVI en Asturias



El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Asturias, en su labor de formación continua de sus colegiados, llevó a cabo los días 14 y 15 de junio un curso de valoraciones inmobiliarias utilizando la aplicación APIVALORA y testigos seleccionados del MVI (Método de Valoración Inmobiliaria). La actividad formativa fue impartida por José Luis Polo, presidente del Coapi de Guipúzcoa y un reconocido experto a nivel nacional en materia de valoraciones inmobiliarias.

UNIÓN INMOBILIARIA

VII CONGRESO NACIONAL API

MÁLAGA

27 Y 28 SEPTIEMBRE 2018



Para todo el sector inmobiliario

