

COLECTIVO

api

Revista trimestral del Consejo
General de Colegios Oficiales
de Agentes de la Propiedad
Inmobiliaria de España



3R TRIMESTRE 2022

¿Qué se puede
esperar del cierre
de año y el
próximo 2023?

EDITORIAL

Una llamada
a la prudencia

11



Una llamada a la prudencia

Gerard Duelo Ferrer

— presidente del Consejo General de COAPIs de España



El final de un nuevo año se aproxima rodeado de incógnitas pendientes de resolver. Después de una primera mitad de año positiva, la incertidumbre asoma la cabeza debido a la complicada coyuntura económica internacional. Sin embargo, ante los malos presagios y las voces que hablan de “crisis” y “recesión”, creo conveniente hacer un llamamiento a la calma y la prudencia, asumiendo nuestro importante rol dentro de un sector tan vital en España como es el inmobiliario.

El primer trimestre de este año no pudo ser más positivo. Después de dos duros años marcados por la irrupción de la pandemia del coronavirus, la estabilidad llegaba a los bolsillos de las familias españolas y, con ella, nuestro sector retomaba su senda habitual, con una clara tendencia alcista en la mayoría de los valores y cifras no vistas desde hacía años.

Este periodo de bonanza y crecimiento, durante el que incluso algunas voces se atrevieron a especular, de forma errónea y sin fundamento alguno, con una eventual



burbuja inmobiliaria por el aumento de operaciones y precios, ha empezado a mostrar signos de desaceleración. ¿El motivo? Como bien sabemos todos, el todavía vigente conflicto bélico entre Rusia y Ucrania que tanto afecta a las economías internacionales.

Sumidos en una espiral inflacionista que parecía no tener límite, el Banco Central Europeo (BCE) y el resto de las autoridades responsables decidieron aplicar una subida de tipos de interés. Primero, con un tono más moderado y, recientemente, a un ritmo inédito en nuestra historia. Unas subidas, además, que podrían llegar a extenderse durante el futuro más próximo con el objetivo de estabilizar la economía, reducir la inflación y evitar una catástrofe mayor. En este contexto, el inmobiliario afronta una recta final de año con más curvas de las esperadas, pero que para nada son novedad para un sector que si por algo destaca es por su carácter resiliente y por ser un refugio para particulares e inversores en tiempos de menos estabilidad.

Por todo esto, quiero extender mi llamada a la calma porque, pese a la situación actual, el sector inmobiliario se sigue encontrando en un buen momento y cerrará 2022 con una cifras muy sólidas y no muy alejadas de las previsiones elaboradas meses atrás. Todavía es pronto para aventurarse por lo que está por venir. El año 2023 será, sin lugar a duda, clave para el devenir de nuestra economía y lo mejor que podemos hacer todos los agentes de la propiedad inmobiliaria es seguir trabajando juntos y unidos en aras de garantizar una industria que funcione en un marco regulado y que proteja al consumidor para situarlo en el centro de nuestro servicio como profesionales de la intermediación y el asesoramiento inmobiliarios.



Soy consciente de que, en determinados momentos, cuesta ser optimista, pero considero que todavía es pronto para ponerse en el peor escenario. El sector se encuentra en un gran momento y juntos nos aseguraremos de que así sea por mucho más tiempo. Así que no me queda más que transmitir este mensaje de tranquilidad y desearnos todos la mejor de las suertes en este periodo electoral que se abre en nuestros colegios.

Un abrazo a todos.

06

EN PORTADA

¿Qué se puede esperar del cierre de año y el próximo 2023?

20

ENTREVISTANDO A

Jaime Uriarte,
Presidente del COAPI
de Guadalajara

22 Noticias

28 Medios

08

OPINIÓN

La resiliencia en la actividad de los agentes inmobiliarios

José Merino
— Letrado del Consejo
General de los COAPI

11

OPINIÓN

La “okupación”, un problema social desatendido

Montse Junyent
— Asesora jurídica del Consejo
General de COAPI

15

OPINIÓN

Perspectivas de un API

Miguel Ángel Tovar
— Presidente del COAPI de Segovia

18

OPINIÓN

Se cumple una reivindicación histórica

Marifé Esteso
— Presidenta del COAPI de Alicante

¿Qué se puede esperar del cierre de año y el próximo 2023?

COLECTIVO API 11

En un contexto macroeconómico y político marcado por la guerra de Ucrania, la creciente inflación y las recientes subidas de tipos de interés llevadas a cabo por el Banco Central Europeo (BCE), con el consiguiente encarecimiento del acceso a la financiación hipotecaria, predecir el futuro del sector inmobiliario a medio y largo plazo es complicado. Sin embargo, desde el Consejo General de los COAPI de España se puede ofrecer un análisis de la situación actual y pronosticar los movimientos que están por venir de aquí al cierre del año.

En primera instancia, para el colectivo API resultaba destacable tener en cuenta que la financiación es más costosa tanto para el particular como para el inversor, pero será en el primero sobre el que la coyuntura actual tendrá un mayor impacto. Por todo esto, resulta lógica la caída de precios, pues va a haber una parte de la demanda que se va a retirar de manera temporal del mercado. Con una oferta estable y una demanda a la baja, una ligera disminución del precio medio ofertado y de cie-

rre de las operaciones parece plausible en el corto y medio plazo. De hecho, el BCE prevé que, por cada subida de un punto en los tipos de interés, la vivienda puede caer una media de un 9% en dos años. Estos datos, sin embargo, no son especialmente significativos si se tiene en cuenta el auge interanual sostenido del que veníamos.

Retomando los problemas de financiación para los particulares, es importante señalar que las afectaciones del mercado no serán exclusivas de la compraventa. El mercado del alquiler ya se está viendo afectado también. En este sentido, están proliferando cada vez más perfiles de inversores que compran viviendas para reformarlas y ofrecerlas en alquiler ante la mayor demanda de arrendamiento de habitaciones por parte de los ciudadanos como respuesta a la subida generalizada de los precios en la totalidad del territorio nacional.

Dada esta coyuntura, se debe tener muy presente que la subida del precio medio del alquiler en España, tanto de pisos enteros como de

3R TRIMESTRE 2022

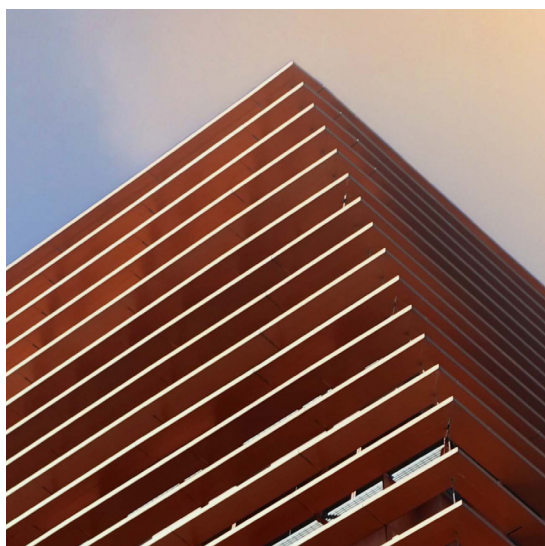


habitaciones, es una tendencia que se prolongará durante los próximos meses. Por lo tanto, y a la luz de los problemas de acceso a la vivienda, los API deberán seguir trabajando para promover la construcción o adquisición de vivienda social por parte de las administraciones, así como regular la normativa antidesahucios para proteger a las familias realmente necesitadas y no a otros grupos sociales que generan más ruido mediático.

Si se pone el foco sobre el mercado de la compraventa, es de notable importancia el elevado interés de los compradores en España por seguir adquiriendo vivienda en propiedad. Una tendencia que va a ser un verdadero amortiguador ante la posible bajada drástica de la demanda que el BCE ha previsto. Cualquier propietario que quiera vender su vivienda debe aprovechar esta coyuntura, pues por el momento el precio de la vivienda está estabilizándose en máximos y la demanda to-

davía tiene capacidad adquisitiva y opciones de acceder a la financiación. De hecho, en los próximos meses se va a abrir una ventana de oportunidad por la caída generalizada de los precios que va a beneficiar a los inversores que cuenten con liquidez y se puedan permitir esperar al momento adecuado para comprar.

Por último, en el ámbito territorial, todas estas variaciones se van a hacer más evidentes en las grandes ciudades y en el litoral, es decir, los mercados con mayor dinamismo inmobiliario. En las provincias estos vaivenes van a ser más moderados. No obstante, muchos extranjeros que vienen a invertir en real estate o a comprar una segunda residencia en nuestro país no requieren de tanta financiación, por lo que el encarecimiento de las hipotecas no les va a afectar de manera decisiva a la hora de comprar en las grandes capitales o en zonas como el litoral de Catalunya, Valencia, Murcia, Andalucía, Baleares o Canarias. ■



La resiliencia en la actividad de los agentes inmobiliarios



José Merino
— Letrado del Consejo General de los COAPI



La liberalización de la actividad profesional de intermediación en el ámbito inmobiliario producida en el año 2000 marcó el inicio de lo que hoy puede denominarse “*resiliencia*” en la actividad inmobiliaria, porque los valores de seguridad jurídica y garantías que ofrecía dicha actividad quedaron arrinconados en el remolino de la ola privatizadora de sectores económicos y actividades que irrumpió en los mercados desde la década de los noventa. Por el camino, lo que ha resultado es que se ha dejado a los consumidores indefensos o, si se quiere ser más benévolo, despojados de recursos para protegerse de las malas prácticas inmobiliarias que están al orden del día.

Por tanto, con anterioridad a que se pusiera en boga el término “*resiliencia*”, los agentes inmobiliarios dedicados a la intermediación de compraventa y alquiler de bienes inmuebles aprendieron a buscar nuevas fórmulas para sobrevivir y a sobreponerse a todo un cúmulo de dificultades que iban apareciendo paulatinamente en el tráfico inmobiliario ante la ausencia de regulación. Ello les obligó a extremar la atención y la precaución en la prestación del asesoramiento, de tal forma que la especialización y la formación en las diferentes vertientes que rodean a cualquier operación -financieras, legales, administrativas- se convirtió en su baza para poder alcanzar la excelencia ante el consumidor.

En definitiva, han sido capaces de afrontar una situación adversa, superarla y salir fortalecidos de la misma.

El sistema constitucional de reparto de competencias entre el Estado y las autonomías es evidente que no ha ayudado a mejorar el escenario, pues la competencia de vivienda puede ser desarrollada con amplitud a través de las respectivas leyes autonómicas, acentuándose las diferencias entre zonas geográficas dentro del Estado.

De tal forma que, desde cualquier enfoque con que se analice la situación, la desprotección no



La liberalización de la actividad profesional de intermediación en el ámbito inmobiliario producida en el año 2000 marcó el inicio de lo que hoy puede denominarse “resiliencia” en la actividad inmobiliaria.

solo existe para el consumidor, sino incluso para el propio profesional. Es cierto que la iniciativa de aprobar registros de profesionales —unos de carácter voluntario y otros de carácter obligatorio— pretende paliar en algo todo este vacío, pero las propias diferencias existentes entre autonomías introducen más dudas que certidumbre en la práctica jurídica.

Asimismo, el efecto de la pandemia provocado por el Covid-19 también afectó al sector inmobiliario, como a muchos otros, habida cuenta de la magnitud del shock sobre la economía que produjo esa crisis sanitaria. La actividad descendió bruscamente en los primeros meses de la crisis, afectada por las restricciones adoptadas. Desde entonces, se ha recuperado lentamente y sigue muy influida por los desarrollos epidemiológicos y su impacto en las perspectivas económicas de los agentes que han requerido de nuevas habilidades para reposicionarse en un mercado cada vez más difícil, de ahí que el agente inmobiliario con un buen grado de resiliencia podrá convertirse en un profesional mucho más efectivo, logrando ser un activo capaz de enfrentarse a cualquier tipo de situación adversa, gestionarla e incluso transformarla en algo positivo.

Estos extremos, son precisamente las razones por las que se reclama una regulación de la actividad profesional de la intermediación inmobiliaria, que puede traducirse en la necesidad de que la Administración Pública, estatal y autonómica, preste atención para llenar las lagunas descritas. Uno de ellos sería la configura-

ción de una normativa homogénea de consumo o de buenas prácticas del ámbito inmobiliario que tuviera un mayor arraigo de cumplimiento —incluyendo la mejora del régimen sancionador— que alcanzara no solo al ámbito meramente comercial entre las partes, sino al sector bancario y financiero. Otra esfera relevante que está pendiente de cubrir es la propia regulación de la actividad profesional, unificando los aspectos positivos y relevantes como el aseguramiento, una formación reglada y la Deontología.

Los objetivos para avanzar en todo ello son positivos, en cualquier caso. Primordial es el aumento de garantías de una mayor seguridad jurídica para los consumidores; seguidamente permitiría apostar por los propios profesionales y finalmente redundaría en un impulso de la actividad económica, porque en los ordenamientos jurídicos en los que existe certeza jurídica, aumenta la inversión o, al menos, de entrada, la facilita. Nunca dos materias competenciales, consumo y vivienda, estuvieron tan unidas y coincidentes en sus propósitos. ■



La “okupación”, un problema social desatendido



Montse Junyent
— Asesora jurídica del Consejo
General de COAPI



La “okupación” es un fenómeno emergente en nuestra sociedad al que no se la ha prestado la atención debida y, de forma lenta y casi silenciosa, ha ido extendiéndose por todo el territorio nacional hasta que su penetración se ha visualizado y se ha convertido en un problema en que los actuales instrumentos legales se han mostrado insuficientes para abordar su erradicación. El actual marco jurídico es claramente incapaz de resolver el problema y, además, en algunas comunidades autónomas, como lo es el caso de Cataluña, la legislación ha propiciado no solamente la proliferación del fenómeno, sino su tolerancia, de tal forma que se dibuja un escenario en que la propia normativa, se convierte en el mayor obstáculo.

No hay duda alguna que la “okupación” ha conseguido generar un verdadero debate social, en el que se entremezclan valores y derechos. El acceso a una vivienda digna, a la propiedad privada y al cumplimiento de su función social son derechos que el Estado de Derecho debe preservar y que la Constitución ampara, sin embargo, les corresponde a los poderes públicos su protección y hacerlos efectivos, en consecuencia, resulta de su competencia la creación de los instrumentos necesarios y su puesta a disposición de la ciudadanía en general y, en especial su intervención, en el caso de los colectivos vul-



Esas circunstancias han permitido el avance silencioso, de la “okupación”. Y una de las mayores dificultades es revertir ese equívoco mensaje que ha calado en la sociedad.

nerables, y les corresponde también fomentar la adecuada concertación público privada.

El movimiento “okupa” ha despertado simpatías en diferentes ámbitos políticos que desviando la atención han transmitido un mensaje equivocado a la población, derivando su propia responsabilidad al sector privado, consiguiendo así centrar el debate mediático en la dificultad del acceso a la vivienda, en la especulación y en la sistemática vulneración, por parte del sector privado, del cumplimiento de la función social de la propiedad privada y especialmente por parte de aquellos colectivos que, por razones sobradamente conocidas, acumularon gran cantidad de viviendas.

La última crisis financiera comportó ejecuciones hipotecarias y lanzamientos sin control, y lo que es peor, sin respuesta habitacional para los afectados. Ese contexto desbordó, netamente las administraciones públicas con responsabilidades en materia de vivienda no intervinieron a su debido momento y cuando han reaccionado lo han hecho mal y tarde. La sociedad habitualmente va por delante de la normativa y, el legislador, en lugar de adoptar medidas eficaces y efectivas, debidamente planificadas, lo hace fruto de la presión social, de tal forma que parchea normas preexistentes o bien adopta medidas coyunturales que, pueden ser adecuadas en el momento, pero que, fruto de las circunstancias que las propiciaron, debieran tener limitada su aplicación al momento en concreto de que se trate y no debieran convertir su inicial temporalidad en permanencia, como está sucediendo.

El conjunto de esas circunstancias ha permitido el avance silencioso, a modo de mancha de aceite, de la “okupación”. Y una de las mayores dificultades en la que nos encontramos ahora es como revertir ese equívoco mensaje que ha calado en la sociedad, como trasladar a la ciudadanía, que, como ya ha manifestado reiteradamente el Tribunal Constitucional, el derecho y acceso a la vivienda, no se puede alcanzar ni solucionar a través de la “okupación”.

Aceptar esa fórmula como apta, quiebra los más elementales principios del Estado de Derecho, fomenta un claro desequilibrio entre aquellos que, con su esfuerzo y trabajo, se sujetan a los cauces legales para poder gozar de una vivienda digna frente a aquellos que optan por romperlos y, con evidente abuso, alcanzan el objetivo sin ceñirse a ellos. La necesidad habitacional no puede ni debe justificar la “okupación” y es fundamental aceptar que el principal problema está en la escasez de vivienda para satisfacer la demanda y las necesidades de la población.

En estos momentos, como ya se ha comentado más arriba, tenemos un marco legislativo que fomenta la “okupación” y la tolera, cuando la política de vivienda, además de enfocarse en la adopción de medidas que dinamicen el mercado, deben dirigirse a aumentar la oferta, dotando de recursos a los ciudadanos y a los operadores privados, no es admisible que, aquellos que quebrantan la ley, en lugar de ser sancionados y desalojados sin dilación, vean premiada su acción con la permanencia en la vivienda “okupada”, saltándose cualquier cauce preestablecido,



Hay que hacer compatible el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad privada, alcanzar el equilibrio entre ambos derechos.

abusando claramente de las carencias del sistema y de la dificultad con la que jueces y fuerzas de Seguridad del Estado topan para reestablecer la legalidad.

Sin embargo, hay que aplaudir iniciativas legislativas que arrojan un poco de claridad y que pretenden la recuperación de la vivienda, en un máximo de 48 horas, como medida cautelar de adopción inmediata, y a la que poco a poco, los partidos políticos han ido incorporando a sus discursos y apoyan, unos más decidida y abiertamente, otros más tímidamente. Hay que hacer compatible el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad privada, alcanzar el equilibrio entre ambos derechos, erradicar de nuestra sociedad grupos delincuenciales que del derecho a la vivienda hacen un “modus vivendi” extorsionando, no solo a los tenedores de la vivienda, sino a los colectivos vulnerables necesitados de ella.

El Congreso de los Diputados tiene la oportunidad de aprobar una modificación legislativa en trámite que va en esa dirección, no se trata de que la autoría de la iniciativa se vehicule como mérito de un partido político u otro, de un colectivo u otro, se trata de que los representantes de los ciudadanos, todos sin excepción, apoyen esa iniciativa, y nadie justifique la “okupación” como la solución al problema del acceso a la vivienda. La responsabilidad frente a los administrados les obliga. ▬





Perspectivas de un API



Miguel Ángel Tovar
— Presidente del COAPI
de Segovia



Nos encontramos en la finalización de un año lleno de incertidumbres, pero con un optimismo moderado en la recuperación económica del país, aunque nos lo están poniendo muy difícil, es a través de este pequeño halo de optimismo desde donde debemos generar nuevos compromisos a nuestras vidas, a nuestras actividades lúdicas o profesionales que llevamos postergando ya hace dos años aunque es a través de estos pequeños hitos desde donde debemos alcanzar poco a poco la recuperación que primero como unidad familiar, después como sociedad, y finalmente como país, debemos potenciar, para generar desde la consolidación de estos nuevos espacios la deseada recuperación económica y de bienestar que nos lleve a ser uno de los países punteros, tanto el desarrollo económico, industrial, laboral y turístico que todos deseamos.

Todos hemos aprendido en estos dos años que en este caso lo digital sí que nos ha salvado, no sé si tanto la vida, como nuestra relación social, que hubiera sido de nosotros sin Zoom, sin Teams, sin videollamadas, sin banca electrónica, etc. Uno se imagina esto y la depresión vital se hubiera magnificado en progresión geométrica, las loas a lo digital no empañan de ninguna manera lo que todos deseamos, lo que todos



En esta profesión, aun siendo importante los nuevos métodos, es más importante la confianza y tranquilidad que se puede transmitir al interlocutor.

queremos que vuelva, que se restablezca el contacto humano y que la sociedad vuelva a sonreír de forma conjunta, a celebrar la forma unida, a vivir y a convivir con la familia, con los amigos, con todos aquellos que durante este tiempo hemos deseado.

En fin, me he ido del mundo inmobiliario al mundo real, al de todos los días, al espacio vital de cada uno de nosotros. Así que os pido ilusión, prudencia y respeto a nosotros mismos y con ello a todos y a todo lo que nos rodea.

Abundando más en esta nueva situación es importante resaltar que el contacto personal es esencial, aunque las nuevas tecnologías han venido para quedarse, hay profesiones y actividades, en que sin una presencialidad activa serían imposibles realizarlas o desarrollarlas, entre ellas se encuentra la de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, en la que siendo imprescindible el facilitar una información real, práctica y con arreglo y cumplimiento de la normativa que consumo exige en cumplimiento de la defensa del consumidor, hay además un aspecto fundamental que es la confianza y ésta nada más se puede desarrollar en un contacto personal en que las explicaciones o dudas que se puedan plantear, nada más pueden ser contestadas o aclaradas en el mismo acto y presencialmente, esto es fundamental y aunque la maldita pandemia nos haya obligado al distanciamiento social, es sin embargo en estas situaciones cuando más necesitamos del contacto y de la relación con los clientes.

Ya antes incluso del Covid 19 el mundo ya se estaba posicionando en el desarrollo de las técnicas y habilidades en la venta por encima del conocimiento, ¿esto que quiere decir?, pues que cualquiera puede gestionar la venta de un inmueble, pero es aquí donde la manera de hacerlo marca la diferencia de un buen profesional a un mero vendedor que hoy puede ser pisos, mañana coches, etc. Y en esta profesión, aun siendo importante los nuevos métodos, es más importante la confianza y tranquilidad que se puede transmitir al interlocutor que esta ávido en el conocimiento y en la tranquilidad de realizar una operación con el 100/100 de eficacia.

La venta de un inmueble, no se puede ni se debe hacer desde la contestación de un test o de un formulario general a las dudas que las partes puedan plantear. Fundamentar nuestros argumentos en la verdad y en el conocimiento siempre será de agradecer y reconocido por nuestros interlocutores. Esto se refrenda en nuestro lema "discreción-eficacia y honorabilidad", estos tres elementos son la base del agente de la propiedad inmobiliaria. Queridos amigos y compañeros, ánimo y adelante. ≡



Se cumple una reivindicación histórica



Marifé Estesó
— Presidenta del COAPI
de Alicante



Recuerdo vivamente aquellos duros momentos en los que se podía leer, nada menos que en el BOE, una medida de liberalización de la economía —año 2000—, en la que se sostenía que la intervención de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria encarecía el precio de la vivienda y que, en consecuencia, su concurso no solo no era esencial, sino que era un estorbo: *“la actividad de intermediación inmobiliaria se encuentra afectada por la falta de una jurisprudencia unánime que reconozca que dicha actividad no está reservada a ningún colectivo singular de profesionales”*.

El tiempo, que suele poner las cosas en su sitio, ha venido a demostrar que eso no solo era así, sino que con medidas de ese calado, no solo no se influía en el precio de los inmuebles — como se encargaron de demostrar los hechos, las burbujas inmobiliarias y la desregulación del sector, que se tradujeron finalmente en la profunda y devastadora crisis de 2008, la “Gran Recesión”, cuyos efectos aún seguimos padeciendo— sino que se desprotegía absolutamente a los intervinientes en las operaciones inmobiliarias y se daba entrada a cualquier tipo de operador. Se superaba así, entre otras cosas, la figura del intrusismo profesional, al poner al mismo nivel al profesional colegiado, con todas las garantías de todo orden que ello conlleva, y al intruso, en detrimento de compradores,

vendedores, promotores, constructores, arrendadores y arrendatarios y —conviene no olvidarlo— de las propias Administraciones Públicas. El art. 3 de la infausta Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, al establecer las condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria permitía el ejercicio de las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, a cualesquiera “personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial...”. Demolidor. ■



Jaime Uriarte, Presidente del COAPI de Guadalajara

“Las ventas caerán entre un 10% o 15% y las viviendas también sufrirán un descenso de su valor”.

COLECTIVO API 11



El pasado 14 de octubre le fue concedida la medalla al mérito de la profesión, ¿qué significa este reconocimiento para usted?

Es un motivo de satisfacción por los años dedicados al Colegio, a sus colegiados y me motiva a seguir trabajando para los API con la misma ilusión que he tenido desde el primer día que me colegié.

Luego de una extensa carrera, ¿qué valoración hace sobre la evolución de la figura del agente de la propiedad inmobiliaria a lo largo de estos años?

Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria son unos profesionales que se han ido adaptando a las circunstancias cambiantes de la sociedad y el mercado. Cuando entré a formar parte de la familia API, solo estábamos nosotros, y con la liberación de la actividad todo fue un totum revolutum, se abrieron cantidad de inmobiliarias sin ningún requisito ni

preparación. Fueron años de confusión y el mayor perjudicado fue el ciudadano, pues le dejaron en manos, muchas veces, de embaucadores y estafadores.

Los API siguieron firmes en sus despachos y se adaptaron a las circunstancias cambiantes, teniendo como activo su Marca y sus conocimientos. Los Colegios, por su parte, siguieron con su formación, y eso nos distingue de otros grupos que hoy operan en España.

Nos negamos a aceptar que cualquiera se presente en cualquier organismo o notaría diciendo que es API, cuando, en realidad son otra cosa: asesores inmobiliarios, expertos, etc... La unidad del colectivo y su marca nos da la fuerza y la diferenciación.

Cuando aterrizó en su colegio este atravesaba un mal momento económico, pero con su trabajo y esfuerzo consiguió sanear sus cuentas al completo, ¿cómo afrontó un reto de esta envergadura?

3R TRIMESTRE 2022



Me encontré con una situación de quiebra y ruina. La Junta Provisional que llevó el Colegio durante 8 años no sabía lo que era un Colegio ni una Corporación de Derecho Público. Las cuentas de las fianzas a cero y las cuentas del Colegio en negativo, además de una deuda de bastantes miles de euros al Consejo. Las relaciones con la administración no existían, no había compañerismo y como bien dije al presidir el Colegio "los experimentos con gaseosa".

Tenía la experiencia de haber sido secretario y vicepresidente en este Colegio, además de delegado de Colegio de Gestores Administrativos en tres legislaturas en Guadalajara. Tuve que formar parte de una Junta impuesta y sanearla, ya que había gente próxima a la anterior Junta Provisional.

La marca y el nombre API fueron fundamentales para empezar a trabajar desde cero. La anterior Junta Provisional nos puso todos los inconvenientes imagina-

bles para evitar que el Colegio llegara a buen puerto, pero con tiempo y dedicación lo conseguimos. Saneamos las cuentas, pagamos al Consejo, los API volvieron a ser compañeros y no enemigos, empezamos a tener tasaciones con sus listas, la administración nos abrió las puertas, empezamos a salir en la prensa con entrevistas y artículos, celebramos nuestra Patrona, cenas de Navidad, etc...

Tras un inicio de año con cifras similares a las registradas antes de la irrupción de la pandemia, esta segunda mitad de 2022 se ha caracterizado por la volatilidad que la inflación y las subidas de tipos han traído al sector, ¿cuáles son sus previsiones de cara al cierre del año para el inmobiliario español?

Soy un poco negativo. La inflación, la subida de los tipos referenciados como el Euribor, la llegada de la temible recesión... Da mucho miedo.

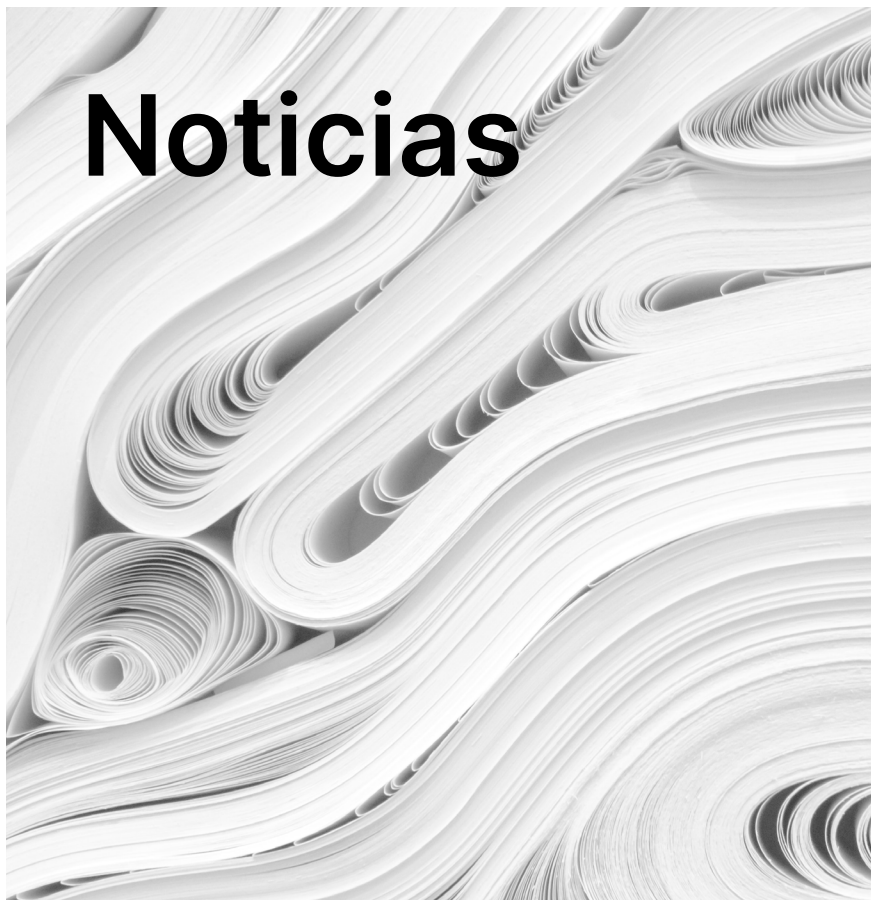
Además, el encarecimiento de los materiales en obra nueva ha provocado que, si antes para la compra de una vivienda se destinaba un 34 por ciento, ahora estamos en un 40 por ciento.

Los bancos están cerrando el grifo ante lo que se nos va a presentar en breve, los arrendamientos en las grandes ciudades están subiendo, y, como es lógico, estamos acercándonos al final del año con bastantes operaciones pendientes.

¿Cómo cree que se plantea el año 2023 en el sector? Tanto a nivel nacional como en el caso concreto de Guadalajara.

Las ventas caerán entre un 10% o 15% y las viviendas también sufrirán un descenso de su valor. Hay un frenazo en la construcción de obra nueva por el encarecimiento de los materiales. La vivienda sigue siendo un valor refugio. Tendremos un mercado más sostenible y firme. ■





Noticias

EXTREMADURA

Constituido el nuevo Consejo Autónomo de los COAPI de Extremadura



El nuevo Consejo Autónomo de los COAPI de Extremadura.

El pasado 20 de octubre se ha constituido el nuevo Consejo Autónomo de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Extremadura, compuesto por los COAPI de Cáceres y Badajoz.

Su comité ejecutivo lo conforman Francisco Marroquín Parra (presidente), Adolfo del Molino (vicepresidente), Jorge Navarro Ribera (secretario), Raúl Rodríguez Preciados (tesorero), Jesús García de Tiedra (vocal 1) y José Fernando García Espinosa (vocal 2). ▬



VALENCIA

Satisfacción de los Colegios API de la Comunidad Valenciana con la creación del registro obligatorio de agentes inmobiliarios



Reunión con la directora general de vivienda.

Los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia, Alicante y Castellón muestran su satisfacción por la publicación del Decreto que regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción, publicado el pasado 16 de agosto.

Para acceder al Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria será necesario cumplir ciertos requisitos, como disponer de un Seguro de Responsabilidad Civil individual u ofrecido por un Colegio Profesional, además de un Seguro de Caución, contar con un establecimiento abierto al público o estar en posesión de la for-

mación profesional exigida por la ley. Alfredo Cano, presidente del Consejo Valenciano y del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia, destaca que la Comunitat Valenciana será la segunda región española en contar con un registro operativo de carácter obligatorio, tras Cataluña. "Se da cumplimiento a una reivindicación histórica del colectivo API, en la que hemos trabajado de forma intensa con la Administración en los últimos años. Un registro obligatorio es la única garantía de que exista profesionalidad en el sector y de que se puedan salvaguardar los derechos de los consumidores", recalca. ≡



MADRID

El alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida, visita el stand de COAPIMADRID – AIM durante la VI Edición del Día de las Profesiones

El Colegio Oficial y Asociación de Agencias y Agentes Inmobiliarios de Madrid (COAPI-MADRID – AIM) ha participado en la VI Edición del Día de las Profesiones junto a otros colegios profesionales de la Comunidad de Madrid para acercar las profesiones a la ciudadanía y orientar a los estudiantes sobre su futuro profesional.

Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM) convocó esta jornada de puertas abiertas en la Plaza de Colón de Madrid el pasado día 22 de septiembre para dar a conocer la función social de los colegios profesionales y las ventajas y garantías de contar con profesionales colegiados asociados. ≡



José Luis Martínez-Almeida visita el stand de COAPIMADRID.

GALICIA

El COAPI de A Coruña, presente en la entrega de Medallas de Galicia 2022



Patricia Verez durante el acto de entrega de las Medallas de Galicia.

Patricia Verez, vicepresidenta del Colegio de Agentes de La Propiedad Inmobiliaria (COPAI) de A Coruña, asistió al acto de entrega de las Medallas de Galicia 2022, dedicadas a destacar a personas y entidades relacionadas con el Camino de Santiago.

En dicho acto tuvo oportunidad de conversar con el presidente de la Xunta de Galicia, Don Alfonso Rueda, con la decana del Colegio de Arquitectos de Galicia, Elena Ampudia, con el presidente de la Delegación del Colegio de Arquitectos de Vigo, Manuel Martínez, con la vicepresidenta y la secretaria del Colegio de Administradores de Fincas de Galicia, Carmela Lavandería y Teresa Suárez. ≡



ÁVILA

Ávila acoge la celebración del Pleno Extraordinario del Consejo General de los COAPI

El pasado 14 de octubre tuvo lugar la celebración del Pleno Extraordinario del Consejo General de los COAPI. El lugar escogido fue el Hotel Palacio de Valderrábanos de Ávila y el acto fue inaugurado por el Sr. D. José Francisco Hernández Herrero, delegado territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila, en presencia de los asistentes y el presidente, Gerard Duelo.

Del mismo modo, durante la jornada se hizo entrega de medallas a aquellos presidentes de colegios oficiales que cumplieron ocho años consecutivos en su cargo:

- D. José Manuel González Robles, presidente del Coapi de Bizkaia
- D. José María Esteve Olomí, presidente del Coapi de Lleida

- D. Miguel Elizari Díez, presidente del Coapi de Navarra
- D. José Antonio Mas Flores, presidente del Coapi de Tarragona
- D. Alfredo A. Cano Boluda, presidente del Coapi de Valencia

A su vez, se produjo la entrega de la Medalla y Diploma al Mérito Inmobiliaria a D. Jaime Uriarte Muerza, presidente del Coapi de Guadalajara, en reconocimiento a sus incansables esfuerzos, dedicación, sacrificio constante en defensa de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria y de su Colegio Oficial de Guadalajara, y en prueba de su meritoria y eficaz labor en beneficio de nuestra profesión. ■



Foto conjunta con condecorados.



GALICIA

Los COAPI gallegos colaboran en la redacción del Programa de Vivendas Vivas de la Xunta



Presentación del Programa de Vivendas Vivas de la Xunta de Galicia.

Los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Galicia han colaborado en la redacción del Programa de Vivendas Vivas de la Xunta de Galicia, en el que, además, los APIs participarán como entidades colaboradoras.

El objetivo de este programa es promover el alquiler de viviendas vacías a través de una serie de ventajas para los propietarios y los inquilinos. En la presentación de este programa se dieron cita Patricia Vérez (vicepresidenta del COAPI de A Coruña), Ángeles Vázquez Mejuto (Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda de la Xunta de Galicia), Javier Represas (presidente del COAPI de Pontevedra) y Heriberto García Porto (director del IGVS, Instituto Galego de Vivienda e Solo). ≡

CONSEJO

El Consejo General COAPI, presente un año más en SIMA

El Consejo General COAPI de España ha vuelto otro año más al Salón Inmobiliario de Madrid SIMA 2022, celebrado del 26 al 29 de mayo de 2022 en el Pabellón 8 del Recinto Ferial. ≡



El Consejo General COAPI, presente un año más en SIMA.



ANDALUCÍA

El COAPI andaluz acoge las IX Jornadas Inmobiliarias de Andalucía



El COAPI andaluz durante las IX Jornadas Inmobiliarias de Andalucía.

El Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) acogió el pasado 22 de septiembre las IX Jornadas Inmobiliarias de Andalucía. En este encuentro, celebrado en la ciudad de Granada, se rindió un emotivo homenaje a D. Diego Galiano Bellón, que ha sido nombrado presidente de honor del Consejo Andaluz de los COAPI.

Al amparo de lo establecido en el art. 8 del Reglamento de Honores y Distinciones Corporativas aprobado por el Pleno del Consejo Andaluz en fecha 22 de septiembre de 2022, y cumpliendo los requisitos de concesión previstos en su

art. 3 por haber sido Presidente de alguno de los Colegios Andaluces y haber presidido la Corporación Autonómica o General con anterioridad al mandato de otorgamiento de la distinción, todos los miembros del Comité Ejecutivo, por unanimidad, propusieron y aprobaron la concesión de la distinción de Presidente de Honor a D. Diego Galiano Bellón, en atención a sus méritos en defensa de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria y de sus valores significativos, en la que ha ocupado los cargos de Presidente del Colegio Oficial de Jaén, Presidente del Consejo Andaluz y Presidente del Consejo General. ■





Medios

20minutos

Así afronta España el futuro de su parque inmobiliario



EjePrime

Los agentes de la propiedad reclaman un pacto de estado contra la okupación



europa press

Los agentes de la propiedad inmobiliaria señalan que la subida de tipos también afecta a los alquileres.



LA VANGUARDIA

Los agentes de la propiedad reclaman un pacto de Estado para acabar con la okupación de viviendas



el Periódico

Gerard Duelo: aumentar la oferta de vivienda disponible, una petición unánime



ABC

El precio de la vivienda ya pierde fuelle ante las subidas de los tipos de interés



La okupación aumenta de forma preocupante en los últimos años

**fotocasa**

La resiliencia en la actividad de los agentes inmobiliarios



idealista.com

En España ya se tarda hasta un año y medio en desalojar a un okupa, según el CGPJ



Los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Valencia, Alicante y Castellón impulsan la aprobación de **un nuevo decreto para regular el Registro de Agentes de Intermediación Inmboliaria en la Comunitat Valenciana**, así como la necesidad de cumplir con unos requisitos previos a la inscripción ≡ Los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Galicia han colaborado en la redacción del Programa de Vivendas Vidas de la Xunta de Galicia, que tiene como objetivo la **promoción del alquiler de viviendas vacías** a través de una serie de ventajas para los propietarios y los inquilinos. ≡ El Consejo General de los COAPI ha reconocido la meritoria y eficaz labor en beneficio de la profesión de agente de la propiedad inmobiliaria de **D. Jaime Uriarte Muerza**, presidente del COAPI de Guadalajara, con la entrega de la Medalla y Diploma al Mérito Inmobiliaria ≡

Edición

Consejo General
de Colegios Oficiales
de Agentes de la
Propiedad Inmobiliaria
de España

Coordinación

Esperanza Martín-Albo
(Consejo General de
COAPIs de España)

Redacción

White Rabbit Agency
(Laura Sali y
Alejandro Giménez)
— whiterabbit.es
laura@whiterabbit.site

**Diseño y fotografías
de Portada, Opinión
y Contra**

— tonicastro.com
@tonicastro

