

Una nova era.

Preparant els API per al
nou mercat immobiliari

Una nova era

Si existís un diari sobre l'activitat de la nostra institució durant el 2013, sens dubte tindria un titular destacat: "El Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona es desvincula del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad de España". Una reivindicació històrica no atesa va donar pas a la contundent decisió presa per l'Assemblea de la nostra corporació. Des del 18 de desembre 2013, el nostre Col·legi vola només en companyia dels seus homòlegs catalans.

D'aquesta manera, el nostre Col·legi se sumava als de Lleida i Girona (també desvinculats el 2013), i deixa de participar en el Consejo General i de contribuir econòmicament al manteniment de la seva estructura fins que no se signi el preceptiu conveni que reguli les relacions entre aquestes corporacions, segons marca la legislació de Catalunya, que al seu torn és l'aplicable d'acord al marc legal espanyol.

Aquesta decisió era conseqüència de la reiterada negativa mantinguda al llarg dels anys del Consejo General a signar un conveni que regulés les relacions entre cadascun dels col·legis catalans i el propi Consejo, tal com disposa l'article 70 de la llei de col·legis professionals catalana.

Aquest article estableix que els col·legis professionals i els consells de col·legis professionals de Catalunya són autònoms respecte a les altres entitats de la mateixa professió de fora del seu àmbit territorial i que han de signar convenis que regulin les seves relacions, basades en els principis de col·laboració i cooperació voluntàries, sense perjudici de la tasca de representació i coordinació dels consells generals.

En aquest sentit, el Tribunal Constitucional ja havia reconegut la legitimitat de la demanda dels col·legis d'API catalans, atès que a principis de desembre va declarar constitucional aquest article 70 davant el recurs d'inconstitucionalitat interposat per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular del

Congrés del Diputats l'any 2006, després de l'aprovació pel Parlament de Catalunya de la Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals.

Des de feia més de dos anys, els col·legis d'API de Catalunya reclamaven la signatura d'un conveni que formalitzés la relació amb el Consejo General, un conveni de col·laboració i cooperació, sense relació jeràrquica, segons marca la legislació catalana.

En aquest sentit, els col·legis de Barcelona, Girona i Lleida van intentar per tots els mitjans que el Consejo General s'avingués a la signatura d'un conveni, van adoptar acords, ho van plantejar formalment, van proposar textos, van estar sempre disposats a consensuar, fins i tot renunciant a fer mencions que fossin incòmodes, perquè volien continuar participant a l'estructura estatal, però d'una manera més justa, atès que l'esforç contributiu dels API de Catalunya al Consejo és molt important. Hem de pensar que els API de Barcelona, Lleida i Girona representen més del 30% d'API que hi ha a tot Espanya i les seves aportacions econòmiques, si incloem Tarragona, se situen per sobre del 36 % del pressupost del Consejo General.

Malgrat el pes específic dels API catalans, el Consejo General de Colegios de API de España no es va avenir a les reclamacions del col·lectiu català, fins el punt que va arribar a interposar un recurs contenciós administratiu contra la resolució del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya de declaració d'adequació a la legalitat dels estatuts del Consell de Col·legis d'API de Catalunya, en entendre que "se entromete al Consejo autonómico catalán en la relación orgánica", segons s'indica en el propi recurs.

Així, entenent que existeix una clara i inequívoca voluntat de no reconeixement de la realitat legislativa catalana i del nou escenari que es deriva de l'estat de les autonomies, el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona es va desvincular orgànicament del Consejo General amb l'esperança que en un futur pròxim es pugui signar un conveni marc que permeti la participació de la nostra institució en l'organisme estatal en unes condicions més justes.

Una nova era es va encetar al 2013.

Una nova era en la qual vam ser capdavanters en la creació d'eines específiques per a l'agent immobiliari, en especial amb la creació d'un dels projectes estratègicament més importants del col·lectiu: **Immoapi**, destinat a millorar la rendibilitat i les oportunitats de negoci dels seus membres.

Una nova era en la qual vam aportar solucions viables per als problemes del sector i de la societat. Ja sigui sobre la idoneïtat de la llei hipotecària actual, sobre la manca de recursos de l'administració pública per cobrir un dret fonamental com és gaudir d'un habitatge digne o sobre què n'hem de fer amb els milers d'habitatges de segona residència que hi ha a Catalunya... el col·lectiu API ha aportat les seves idees per a fer més eficient el mercat i ha fet d'altaveu de les idees d'altres professionals del sector.

Una nova era en la qual vam posar a l'abast dels col·legiats noves oportunitats de negoci, com la gestió d'immobles provinents d'herències intestades de la Subdirecció General d'Herències o la possibilitat de comercialització d'immobles procedents de regularització de crèdits, com els més de 5.000 immobles que Anida, la immobiliària de BBVA, té a Catalunya mitjançant el servei APIBANK.

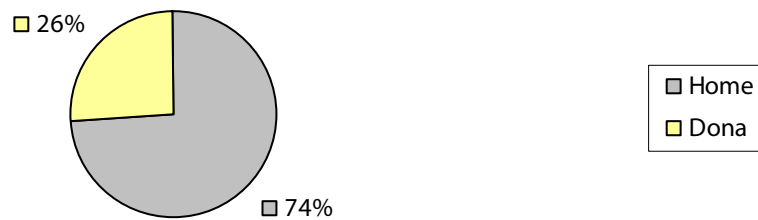
Més forts que mai

El 2007 es produïa un vertader punt d'inflexió en el mercat immobiliari mentre a Catalunya es vivia la regulació de l'activitat de mediació immobiliària i la posterior creació d'un registre d'agents immobiliaris pioner a tot l'Estat. El Col·legi havia viscut un espectacular creixement aquell any, i malgrat que les condicions adverses del mercat feien presagiar una davallada molt important de la massa social, set anys i una crisi després, el nostre col·lectiu és més fort que mai i té una presència més gran que mai.

Els agents immobiliaris confien en la solidesa del projecte i ho demostren amb la seva fidelitat a la institució any rere any. El cens al tancament de l'exercici 2013 era de 1053 col·legiats (832 en exercici i 221 sense exercici), lleugerament inferior als 1065 col·legiats del 2012.

	2011	2012	2013
Col·legiats en exercici	864	859	841
Col·legiats sense exercici	226	224	215

Pel que fa al perfil mitjà del nostre col·legiat, les dades del cens el defineixen com un home d'entre 41 i 50 anys. En aquest sentit, cal assenyalar que la paritat entre homes i dones pel que fa als agents immobiliaris col·legiats del nostre col·lectiu es troba molt lluny d'esdevenir una realitat. A finals del 2013, la nostra institució comptava amb només un 26% de dones associades.



Quant a l'edat dels agents censats, trobem que la franja més significativa és la de 41-50 anys, tot i que no manté diferències sensibles respecte a la franja de 51-60 anys. D'altra banda, el nombre de col·legiats majors de 60 anys és del 21%. I és que les dades ho mostren, tenim un col·lectiu experimentat i fidel a l'organització durant tota la seva trajectòria professional.

Edat	
< 30	1%
31-40	18%
41-50	32%
51-60	28%
> 60	21%

El perfil d'estudis dels nostres col·legiats presenta el mateix dibuix que en 2012. Més del 50% de col·legiats acrediten estudis en Dret, Graduat Social, Econòmiques, Empresarials, Administració i Direcció d'Empreses i graus i postgrau de l'àrea immobiliària mentre que un 30% compten amb estudis d'origen força divers. Així doncs, el perfil acadèmic dels nostres col·legiats continua essent molt heterogeni.

Estudis	
Dret i Graduat Social	24%

Graus i postgrau	22%
Ecòmiques, Empresarials i ADE	17%
Arquitectura	4%
Enginyeria	3%
Altres titulacions	30%

Finalment, l'anàlisi de les dades del cens permet descobrir que la gran majoria dels associats disposa d'un sol despatx professional. A una distància molt gran figuren els agents que tenen dues, tres, quatre o cinc agències.

Agències immobiliàries	
1 despatx	94%
2 despatxos	4%
>3 despatxos	2%

Quant a la distribució geogràfica de les agències immobiliàries (913 en total, a 31 de desembre del 2013), comprovem que més de la meitat dels despatxos professionals es concentra al Barcelonès (55%). A banda d'aquesta dada, les comarques amb més despatxos concentrats són Vallès Occidental (12%), Maresme (7,5%) i Baix Llobregat (6,8%).

Barcelona	913
-----------	-----

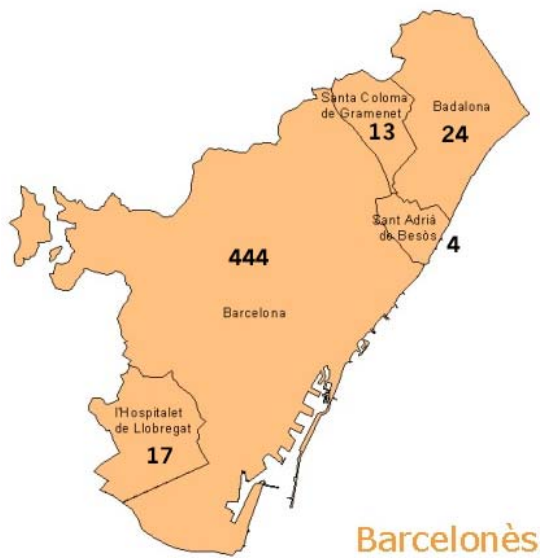
Per províncies	
Alt Empordà	1
Alt Penedès	16
Anoia	15
Bages	20
Baix camp	1
Baix empordà	4
Baix Llobregat	62
Baix Penedes	1
Barcelonès	502
Berguedà	3
Fora de Catalunya	3
Garraf	39
Maresme	69
Osona	15

Pallars Sobirà	1
Segrià	1
Tarragonès	2
Vallés Occidental	111
Vallés Oriental	47



Barcelonès	502
------------	-----

Per localitats	
Badalona	24
Barcelona	444
L'Hospitalet de Llobregat	17
Sant Adrià de Besòs	4
Santa Coloma de Gramenet	13



Pioners en el mercat immobiliari

Els canvis produïts en el mercat immobiliari des de l'esclat de la crisi el 2007 han modificat l'exercici de les professions relacionades amb el sector, com és lògic. I els API no només són conscients de tots aquests canvis sinó que treballen per adaptar-se i fer-ne la millor oportunitat per fer un salt qualitatiu en els serveis que ofereixen als seus clients. Amb la creació de la plataforma Immoapi i la consolidació del portal immobiliari Api.cat, el nostre col·lectiu es posiciona com a líder al mercat immobiliari.

El 2013 ha estat l'any del naixement d'**Immoapi**, una plataforma professional de serveis per als agents immobiliaris pionera a tot l'estat espanyol i que dona resposta a totes les necessitats dels professionals, permetent-los ampliar les seves oportunitats de negoci al mateix temps que reduir costos operatius. Sens dubte, mai abans una mateixa plataforma havia unit tants i tan variats serveis pensats i dirigits exclusivament per als professionals immobiliaris.

Des d'aquesta plataforma, accessible on line (www.immoapi.com), els col·legiats tenen accés, a través de l'AIC, a serveis imprescindibles per a la gestió diària de les seves agències i, el que és més important, poden millorar i professionalitzar els serveis que ofereixen als seus clients.

Els serveis que s'ofereixen des d'aquesta plataforma són:

- **IMMOAPI**, un gestor immobiliari creat específicament per cobrir les necessitats dels agents en qualsevol de les seves tres modalitats. Disposa de totes les funcions i mòduls imprescindibles per a una agència, des de la gestió multioficina o la publicació directa en tot tipus de portals immobiliaris (incloent els principals, com Idealista, Yaencontre i Enalquiler), fins a la gestió intel·ligent de demandes o l'encreuament automàtic i diari de demandes amb el portal professional Api.cat.

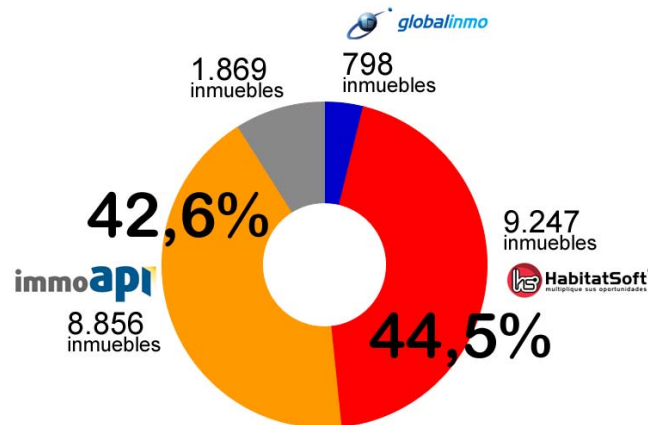
- APIBANK, un gestor immobiliari especialitzat en la comercialització d'immobles procedents d'entitats financeres o de les seves filials immobiliàries. En aquest moment, els agents APIBANK estan gestionant més de 5.000 immobles procedents de BBVA - Anida i Deutsche Bank i ja hi ha acords amb altres entitats financeres per a la comercialització de més habitatges.
- APISHOP, una botiga online en la qual el professional immobiliari troba els millors productes i serveis que necessita per desenvolupar la seva activitat medidora a preus competitiu (cèdules d'habitabilitat, certificats d'eficiència energètica, merchandising, papereria personalitzada, etc.).
- APIALIA, una intranet per a la gestió compartida dels agents immobiliaris, immobles i clients dins del col·lectiu API.

En el seu primer any de naixement, s'han completat les versions Pro, Avant i Expert d'**Immoapi**, essent aquest últim el software necessari per a la participació en alguna de les APIALIA (agrupacions comercials immobiliàries pròpies del col·lectiu API, l'inici de funcionament de les quals es preveia el 2014).

A finals d'any **Immoapi** tenia ja més de 450 usuaris actius. La distrució es repartia de la següent manera:

	2012	2013
Barcelona	2.510	16.262
Lleida	45	2.396
Girona	464	2.126
Tarragona	11	1.053

De fet, més del 40% dels immobles que estaven publicats a Api.cat provenien a finals de 2013 de la plataforma **Immoapi**.



Dades a 31 d'octubre de 2013

També durant l'any es va treballar en nous mòduls d'**Immoapi**:

- SEGURAPI, un gestor d'assegurances immobiliaris per als clients de l'agent creat en col·laboració de Mutua de Propietarios.
- APIRENT, un gestor d'immobles amb destinació social en col·laboració amb la Generalitat de Catalunya.
- APIVAL, una aplicació per realitzar valoracions i taxacions immobiliàries.

L'objectiu de la institució és establir la plataforma, augmentar els usuaris actius i, per tant, incrementar el producte gestionat i millorar la qualitat de les dades.

Pel que fa al portal immobiliari Api.cat, l'altre gran pilar en la gestió de l'organització, s'ha treballat en tres grans àrees: producte, desenvolupament i posicionament.

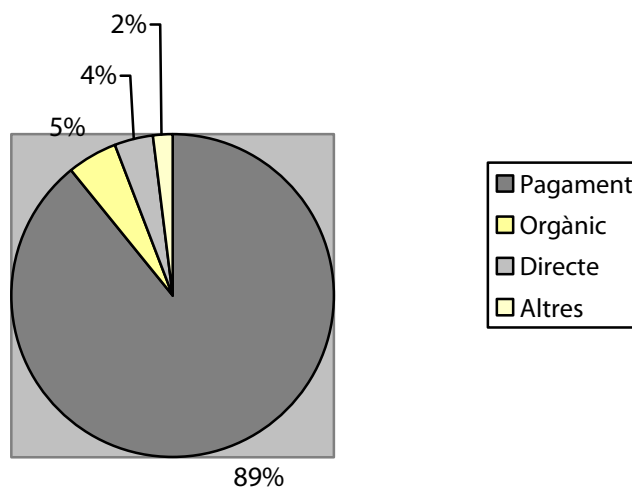
L'estratègia en producte ha perseguit l'augment del número d'immobles publicats (en un any s'ha duplicat el volum d'immobles), l'ampliació de gestors amb passarel·la al gestor i la millora de la qualitat de les dades.

L'estratègia en posicionament ha tingut dues vessants, el posicionament de pagament i l'orgànic. Pel que fa al posicionament de pagament, l'objectiu era reduir progressivament la dependència d'Adwords i, per tant, el pressupost assignat a aquesta partida, amb l'ús d'estratègies de remarketing més barates i efectives. Respecte del pagament orgànic, es va incorporar un professional SEO a l'equip d'Api.cat que va crear una estratègia de continguts de qualitat i va revisar la usabilitat del portal. Per tal de generar més

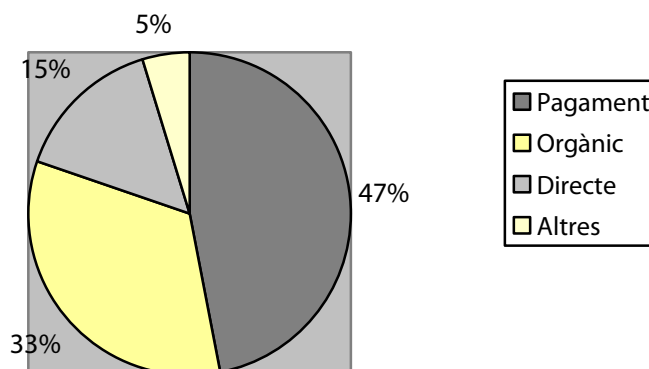
visites i links interns al portal, es va crear un blog immobiliari www.api.cat/noticias, orientat a professionals i particulars.

En els gràfics que es detallen a continuació, es pot comprovar com s'han reduït fins a la meitat les visites que provenen d'anuncis de pagament i com el posicionament orgànic és cada cop més rellevant

Origen de les visites a Api.cat a 31/12/2012



Origen de les visites a Api.cat a 31/12/2013





Totes aquestes accions han permès que en només un any el nostre portal hagi augmentat considerablement el número de visites i de contactes rebuts. El nostre repte: arribar a finals de 2014 a les 150.000 visites mensuals, sempre augmentant el producte publicat i millorant contínuament la usabilitat.

Per un sector més eficient

El 2013 va ser l'any que va veure graduar-se la primera promoció de Gestors Immobiliaris, que van entrar a formar part d'una borsa de treball de nova creació. I és que un dels objectius del Centre d'Estudis Immobiliaris de Catalunya (CEIC) és afavorir l'establiment d'un mercat més eficient, ja sigui incidint en la professionalitat dels nostres col·legiats com dels seus col·laboradors, premissa de la qual va sorgir la idea de la creació del curs de gestors immobiliaris.

La principal línia docent del CEIC va ser, un cop més, la formació integral d'agents immobiliaris. En aquesta línia s'emmarca el Postgrau en Gestió Professional Immobiliària (actualment conegut com a Diploma d'Especialització en Gestió Professional Immobiliària) que organitzen conjuntament la Universitat Ramon Llull i el CEIC, que va arribar ja a la seva 15a edició.

També correspon a aquesta línia docent el Curs de Formació per a Agents Immobiliaris, reconegut pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que el 2012 es va consolidar amb noves edicions semipresencials. Atès l'èxit d'aquest curs, que s'adreça a professionals que vulguin adquirir els coneixements essencials per exercir la mediació immobiliària i disposar dels requisits formatius necessaris per accedir al Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya, el CEIC va decidir oferir-lo també en format online amb la voluntat d'arribar a aquelles persones que, per una qüestió de distància o de temps, tenen dificultats per assistir a les classes presencials. Només en un any es van fer cinc edicions d'aquest curs (de la 5a a la 9a).

Una de les novetats més destacades de l'any 2013 en la programació del centre va ser la realització de la primera edició del Curs de Formació de Gestors Immobiliaris, amb valoracions molt satisfactòries per part dels estudiants. Els alumnes que van completar aquest curs van passar a formar part de la nostra borsa de treball de gestors immobiliaris, ja que compten amb la formació per exercir les funcions associades a aquest perfil professional en una agència immobiliària.

Paral·lelament a aquestes accions formatives, el CEIC va realitzar una sèrie de jornades monogràfiques sobre diversos temes d'interès pel sector, moltes de les quals relacionades amb novetats del marc jurídic de la professió com poden ser la normativa dels habitatges d'ús turístic o la nova llei d'arrendaments urbans o la prevenció de blanqueig de capitals.

Per últim, cal destacar que el CEIC s'ha continuat preocupant per millorar les habilitats professionals dels seus alumnes programant cursos sobre les àrees de màrqueting, fiscalitat o jurídica.

Per defensar els nostres col·legiats

El 2013 va ser un any de moviment en l'àrea jurídica. D'una banda, la desvinculació del Consejo General de Colegios de API de Barcelona i, de l'altra, la sanció imposada per l'Autoritat Catalana de la Competència per, segons indicava aquest organisme en la resolució, "conductes contràries" al que estableix la Llei de defensa de la competència. Res més lluny de la voluntat del Col·legi, que ha recorregut la sanció i que creu fermement en la seva obligació de garantir que els seus professionals operin d'acord a uns criteris ètics i deontològics.

Com hem avançat al principi d'aquesta memòria, el 18 de desembre de 2013 representa un canvi molt important a la història del Col·legi. I potser és convenient mirar cap enrere per tal d'entendre els arguments que donen pas a la decisió de desvincular-se del Consejo General de Colegios de API de España.

El Parlament de Catalunya en exercici de les seves competències i d'acord amb el estatut d'autonomia de Catalunya va aprovar la Llei 13/1982, del 17 de desembre, de col·legis professionals que va obligar als col·legis, situats dins de l'àmbit territorial de Catalunya, existents en aquell moment, a adaptar els seus Estatuts, als preceptes continguts a la llei. De la mateixa manera, els Col·legis d'una mateixa professió s'havien d'integrar obligatòriament un Consell autonòmic de Col·legis de Catalunya que s'havia de dotar dels seus propis Estatuts.

D'acord amb el manament legal, el Col·legi de Barcelona, en assemblea de col·legiats de 19 de desembre de 1983, va aprovar els seus propis estatuts, declarats adequats a la legalitat per part del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, el 21 de Juny de l'any 1984. Al mateix temps, el 19 de Maig de 1983 es va constituir el Consell de Col·legis de Catalunya i, el 4 de Gener de 1984, el Departament de Justícia també va declarar la seva adequació a la legalitat.

La Llei de l'any 82 va ser derogada per la 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals que es la vigent a dia d'avui. En les seves disposicions transitòries, es recollia la obligatorietat dels Col·legis i Consells catalans d'adaptar els seus estatuts, dins el termini fixat, als preceptes de la nova llei. El Col·legi de Barcelona i el consell de Col·legis de Catalunya així ho van fer.

El nou marc normatiu donava plena autonomia i reconeixement als Col·legis Catalans i als seus Consells autonòmics com a corporacions de dret públic amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar, i trencava amb l'estructura jerarquitzada que se'n derivava del anterior model. La realitat d'aquell moment presentava un escenari de col·legis professionals d'àmbits territorials definits i alhora integrats en els "Consejos Generales" com institució representativa d'àmbit territorial nacional.

Pel que fa als Agents de la Propietat Immobiliària fins l'any 2007, tenien com a única norma de referència, el Decret 3248/1969 de 4 de Desembre que aprovava el Reglament regulador dels Col·legis i del que aleshores es va denominar la seva "Junta Central", llevat dels col·legis de Catalunya que, com a conseqüència de la Llei de l'any 1982, van poder tenir en els seus estatuts, el seu propi text normatiu adaptat als principis constitucionals. Son molts els motius que van fer que aquest Decret de l'any 1969 es mantingués, ni que fos de manera residual, fins l'any 2007 malgrat ser una norma pre-constitucional. Aquella part del seu articulat que col·lisionava amb el marc constitucional vigent, cedia davant de normes de rang superior i, pel que fa a la organització i altres aspectes dels col·legis professionals, la Llei 2/1974 de 13 de febrer de "Colegios profesionales" i les seves pròpies adaptacions i modificacions, va venir a substituir-lo. Aquesta realitat feia que per una banda, els Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de la resta de l'estat i "la junta Central" es trobessin sota el paraigua de una norma pràcticament inaplicable i per l'altre, els Col·legis Catalans i el Consell català, integrats i representats en el seu àmbit territorial i, plenament normalitzat el seu context legislatiu col·legial.

La obsolescència del Decret del any 1969 va suposar que, el que es va anomenar, "Junta Central", els membres de la qual eren designats per la pròpia administració pública, amb una vocalia nata pels Col·legis de Barcelona i Madrid, acabés funcionant com "Consejo General" al empar de la llei 2/1974 de 13 de febrer de "Colegios profesionales" si més no amb les seves particularitats, com va ser el manteniment fins l'any 2007 de les vocalies de Barcelona i Madrid. Finalment, el 28 de Septiembre de 2007, el Real Decret 1294/2007 va aprovar els Estatuts Generals dels Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària i del "Consejo General". No es dona fins l'any 2007, que els Col·legis de la resta del Estat i el "Consejo General" tenen un marc legislatiu adaptat a la Constitució i al Estat de Dret.

La realitat catalana, malgrat la precarietat normativa que envoltava els altres col·legis d'àmbit estatal i del mateix "Consejo General", va ser llargament ignorada pels mateixos, com si les lleis autonòmiques a les

que els Col·legis catalans hi estaven sotmesos, tinguessin cap mena de incidència. ninguna incidència poguessin tenir. Ni la liberalització de l'activitat l'any 2000 ni el Decret de l'any 2007, que va comportar la voluntarietat de la col·legiació, van servir per aconseguir l'harmonització en el funcionament de les diferents estructures institucionals d'acord amb les normes estatals i autonòmiques coexistents, com ho demostra el fet de que els estatuts estatals, fan una mínima referència als Consells autonòmics:

“Artículo 12. Los Consejos Autonómicos

Quando así lo disponga la legislación autonómica, los diversos Colegios Oficiales de una misma Comunidad Autónoma podrán constituirse en Consejo Autonómico.”

Tot i el reconeixement que per via legislativa va es produir, l'estatut no va donar resposta ni va preveure a com s'havia de portar a terme la integració dels consells autonòmics i dels col·legis membres en el nou context normatiu i mol especialment com s'havien de articular les participacions econòmiques que permetéssim que totes elles, dins dels seus respectius àmbits territorials i d'actuació, desenvolupessin les tasques que la legislació i els seus respectius Estatuts els hi atorgaven. Aquesta realitat comportava que el “Consejo General” es nodrís de les aportacions dels col·legits d'acord amb les quotes aprovades per propi Consejo, els membres dels quals eren tots els col·legis d'àmbit estatal. Fins l'any 2007, cada col·legi, amb independència del nombre total dels seus col·legiats tenia un sol vot. El vigent Estatut, no després de nombroses dificultats i entrebancs, a proposta dels col·legis catalans, es va introduir en la presa de decisions, la ponderació en el vot si més no, l'aprovació requereix un quòrum qualificat de 2/5 parts dels Col·legis que a la vegada representin a la majoria dels vots ponderat tenint en compte, a efectes de còmput, els Col·legis presents i representats en la sessió.

En aquest punt cal contrastar, que la legislació catalana sempre ha volgut facilitar les relacions entre les diferents institucions fins el punt que la Llei de 1982, en la seva disposició addicional primera, ho va determinar :

“1 Els Col·legis professionals de Catalunya tindran, en els Consells Generals de les respectives professions de nivell estatal, la intervenció que la legislació general de l'Estat els assigni.

“2 Sens perjudici del que disposa l'apartat anterior, les relacions dels Col·legis o Consells de Col·legis, entitats o organitzacions de la mateixa professió de fora de l'àmbit territorial de Catalunya seran establertes per mitjà d'acords entre les entitats interessades.”

Si fins l'any 2007 no es produeix l'explícit reconeixement, amb anterioritat, malgrat que d'ençà l'any 1982, els col·legis catalans podien formalitzar les relacions amb el "Consejo General" mitjançant un conveni, la seva signatura resultava del tot impossible.

El Col·legi de Barcelona en els darrers anys ha increment de manera considerable els seus membres. En aquets punt cal portar a col·lació que el Col·legi de Barcelona va ser l'autor d'una disposició de caràcter intern, que hauria permès a molts Col·legis d'àmbit estatal incrementar significativament el seus membres i que per contra, desaprofitada per tots ells, malgrat l'acceptació de la mateixa pel propi "Consejo General", només va servir per que de la mateixa manera que el Col·legi de Barcelona augmentava el nombre dels seus col·legiats, creixia també la seva aportació econòmica. En definitiva, l'esforç del Col·legi de Barcelona i de tots els Col·legis catalans en benefici de la professió, fins al punt de que les seves aportacions es situen en l'actualitat entorn al 35% del total pressupost, no ha servit que poder instrumentar aquell conveni que la Llei de l'any 1982 ja recollia com instrument per establir les relacions entre els Col·legis catalans i el "Consejo General" i així dotar econòmicament al Consell Català per poder desenvolupar les seves pròpies tasques i prestar serveis als seus Col·legis i per extensió als seus col·legiats.

La disposició addicional de la Llei de 1982 va ser incorporada dins dels propi articulat i de manera molt mes explicita a l'actual Llei mitjançant l'article 70:

"Article 70

Relacions amb altres entitats de la mateixa professió

1. Els col·legis professionals i els consells de col·legis professionals de Catalunya són autònoms respecte a les altres entitats de la mateixa professió de fora de llur àmbit territorial.

2. Les relacions dels col·legis professionals i dels consells de col·legis professionals amb les entitats a que es refereix l'apartat 1 es regeixen pels principis de col·laboració i cooperació voluntàries i es formalitzen mitjançant un acord o un conveni, sens perjudici del dret d'accés, d'acció i de representació directa dels col·legis professionals i consells de col·legis professionals davant totes les institucions de l'Estat i de les funcions de representació general que puguin complir."

per tant d'ençà l'any 2006, la legislació catalana estableix que les relacions s'han de formalitzar amb el "Consejo general" mitjançant conveni i això es lo que fa mes de dos anys es reclama del "Consejo General".

Cal també fer menció que aquest article de la llei, de manera quasi textual va ser incorporat als estatuts del Consell de Catalunya, declarats adequats a la legalitat per resolució del Departament de Justícia de 2 de febrer de 2010, en el seu article 2:

"1. Els col·legis professionals i el Consell de Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya són autònoms respecte a les altres entitats de la mateixa professió de fora de llur àmbit territorial.

2. Les relacions dels col·legis professionals i del Consell de Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya amb les entitats a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article es regeixen pels principis de col·laboració i cooperació voluntàries i es formalitzen mitjançant acords o convenis, sens perjudici del dret d'accés, d'acció i de representació directa dels col·legis professionals i del Consell de Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya davant totes les institucions de l'Estat i de les funcions de representació general que puguin exercir.

Els convenis que, en exercici de la seva sobirania, subscrigui amb altres organitzacions col·legials, d'àmbit estatal o supraestatal, es regiran pel criteri de defensa dels interessos del col·lectiu col·legia català, i no podran menyscabar la seva independència.

3. Pel que fa als aspectes institucionals i corporatius previstos en la Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals i dins del àmbit territorial de Catalunya es relacionaran amb l'administració pública de la Generalitat de Catalunya en els termes establerts en el seu article 69".

Val a dir també que el "Consejo General", tot i que la llei de 1982 ja contenia els mateixos principis i que els estatuts del Consell Català també ho van incorporar, aleshores ho va ignorar, i en l'actualitat, no ha dubtat en interposar un recurs contenciós administratiu contra la resolució del Departament de Justícia de declaració d'adequació a la legalitat, per considerar entre d'altres coses, que es vulneren les competències del "Consejo General" i es trenca la relació orgànica d'aquest amb els Col·legis catalans "se entromete al Consejo autonómico catalán en la relación orgànica", es diu en el seu recurs. Una clara e inequívoca voluntat de no reconeixement de la realitat legislativa catalana i del nou escenari que se'n deriva del estat de les autonomies.

El Consell de Col·legis de Catalunya ha intentat per tots els mitjans que el "Consejo General" s'avingués a la signatura del esmentat conveni amb els col·legis catalans i amb el propi Consell, ha pres acords, ho ha plantejat formalment, ha proposat texts, ha estat disposat a consensuar-lo, a renunciar a fer mencions que fossin incòmodes. Entretant, el Col·legi de Barcelona ha anat endarrerint els pagaments de la seva contribució al sosteniment del "Consejo General" en espera d'assolir l'acord i la signatura del conveni, que permetés regularitzar la situació, en funció dels termes del mateix, estant en actualitat, pendents les quotes de l'any 2013. Finalment, es va assolir un acord amb l'òrgan rector per plantejar en la darrera reunió del ple del "Consejo General" una proposta de text, que d'altra banda qualsevol altre Consell autonòmic podria signar, si així ho demanava, que en el moment de la votació el passat mes de Juliol, ser rebutjat tant en el seu contingut com en la possibilitat signar un conveni.

Cal també fer menció per últim que, pendent de celebració el ple del "Consejo General" que havia de debatre la qüestió, tots i cadascun dels membres de la Junta de Govern del Col·legi de Barcelona van rebre, el passat mes d'octubre, la comunicació d'incoació d'un expedient disciplinari per derivat d'impagament de les quotes amb la proposta de sanció consistent en la inhabilitació per exercir càrrecs directius per un termini màxim de quatre anys. L'acord es va prendre el mes de juny, abans de la celebració del ple que havia de decidir l'aprovació del text per la signatura del conveni. La finalitat és sancionar els membres de la Junta de Govern i la Junta com òrgan col·legiat, que no han fet més que procurar l'aplicació de la legalitat corresponent que, com a institució d'àmbit territorial català i conseqüència de les competències assumides per Catalunya en matèria de col·legis professionals, no pot ser altra que la dimanant del seu govern i Parlament. El mes de desembre el Tribunal Constitucional va ratificar l'adequació a la legalitat de l'article 70 de la Llei, per la qual cosa **no deixa dubtes respecte de la legalitat de regular les relacions entre els Consejos Generales d'àmbit estatal i els Consells autònoms de Col·legis i els Col·legis catalans** sota els paràmetres de la col·laboració i cooperació voluntàries. En definitiva, ratifica dins de la legalitat l'actuació del Col·legi de Barcelona i del "Consell" en la seva petició de formalitzar les relacions mitjançant conveni. La declaració del Tribunal Constitucional ha suposat a la seva vegada la desestimació del recurs contenciós administratiu que el Consejo General havia interposat contra els Estatuts del Consell per la incorporació en el seu articulat, entre d'altres, del contingut de l'article 70 de constant referència.

D'altra banda, es troba pendent de sentència el recurs contenciós administratiu interposat pel Col·legi contra la sanció que li va ser imposada l'any 2012 pel Tribunal Català de la Competència per "conductes contràries" al que estableix la Llei de defensa de la competència, segons indica aquest organisme en la seva resolució; unes conductes que el Col·legi enten que no ha comés.

Precisament, l'11 de març del 2013 van ser publicats al DOGC els nous Estatuts del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona. Apareixen recollits en la Resolució JUS/472/2013, de 28 de febrer, segons la qual van entrar en vigor l'endemà de la seva publicació. Els Estatuts, a més de l'adaptació a la llei catalana de col·legis, van suposar també l'adaptació a la realitat que la Llei del dret a l'Habitatge recull en relació als requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari a Catalunya.

Una institució amb pes específic

El Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona és, sens dubte, la institució més representativa de la professió, no només a la nostra província, sinó a tot Catalunya. Per aquest motiu, gran part de la seva tasca s'ha centrat en les relacions amb diverses institucions, de l'àmbit públic i privat, amb l'objectiu d'establir sinergies i amb el repte a l'horitzó de dignificar i augmentar el reconeixement social de la professió.

Pel que fa a les relacions amb l'Administració, el Col·legi continua participant activament en les reunions de la Comissió de seguiment del Pacte Nacional per a l'Habitatge, en les quals s'analitza la situació del sector i de les polítiques desenvolupades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, així com al Consell Assessor de l'Habitatge, un òrgan consultiu en aquesta matèria format per la Generalitat de Catalunya i per més d'una trentena de col·legis, associacions empresarials i professionals, que treballa actualment en la recerca de sortides per a la recuperació econòmica del sector i per facilitar l'accés a l'habitatge de la ciutadania amb l'objectiu d'evitar l'exclusió social residencial.

S'ha continuat incidint també en l'àmbit local i en les seves polítiques d'habitatge a través de les diferents delegacions territorials a la província de Barcelona. Així, per exemple, el Col·legi participa en la Comissió Municipal de desnonaments de Vilanova i la Geltrú, que el mes de maig i, després de mesos de treball intens i de l'aprovació pel Ple Municipal d'una moció per a declarar Vilanova i la Geltrú com a ciutat activa i compromesa en la prevenció dels desnonaments i en defensa del dret a l'habitatge, va aprovar un Protocol d'Actuació davant situacions de sobreendeutament i risc de desnonament que esperem es faci extensible a d'altres localitats.

De la mateixa manera, el Col·legi està representat al Consell Assessor de l'Habitatge de la Ciutat de Sabadell, en el marc del qual es va presentar el juny el document La política municipal d'habitatge: accions i estratègies prioritàries en el context actual, que recullia un conjunt de mesures orientades a

resoldre les noves necessitats residencials de la ciutadania, sobrevingudes principalment com a conseqüència dels canvis que s'han produït en la renda disponible de les famílies, en el comportament del mercat de l'habitatge i en les situacions d'exclusió residencial.

El Col·legi ha continuat exercint la seva funció de representació del col·lectiu davant les Administracions Públiques, actuant de forma decidida en aquells aspectes que més afecten a l'exercici de la nostra activitat. Per aquest motiu, se li va traslladar al secretari d'Habitatge, Carles Sala, la preocupació del col·lectiu davant les notícies sobre la reforma del sistema Avalloguer, que pretèn limitar l'import màxim de cobertura de rendes a tres mesos tret que els habitatges siguin comercialitzats per les borses públiques d'habitatge i es reduiran significativament les rendes màximes. Això es pot entendre com a competència deslleial i així li vam transmetre al secretari d'Habitatge.

El 2013 ha estat també l'any en el qual s'ha consolidat l'àrea internacional de la institució, a través de la seva participació com a soci institucional a les activitats organitzades per FIABCI Espanya. A hores d'ara, i tenint en compte que el 2013 l'11% de les operacions de compravendes realitzades a Espanya van ser a càrrec de compradors estrangers, està clara la importància de desenvolupar les eines i establir les aliances que ens permetin una col·laboració òptima i fluïda amb agents immobiliaris d'arreu del món.

Per tal de facilitar aquesta tasca als agents immobiliaris, FIABCI Espanya va organitzar durant el 2013 diverses jornades. En col·laboració amb el bufet legal AddVANTE, FIABCI Espanya va organitzar, d'una banda, una jornada sobre la tributació fiscal de les operacions immobiliàries, en la qual es van aclarir aquells aspectes més complexos del sistema fiscal espanyol que poden afectar a un agent immobiliari, amb especial èmfasi en el marc legal que regeix les operacions internacionals, i de l'altra, una sessió als principals aspectes legals de la prevenció del blanqueig de capitals, mitjans de pagament i aspectes formals en inversions estrangeres en el sector immobiliari.

Els API, preparats pels reptes del nou mercat

El sector immobiliari està canviant i els API no volem ser mers espectadors en aquest canvi que estem presenciant. Nosaltres volem ser (i som) actors principals, motors i líders en aquest procés. No només volem ajudar a diagnosticar problemes, sinó avançar solucions que ajudin a propiciar un nou mercat immobiliari millor i més eficient. Aquest esperit de superació és el que ha guiat al col·lectiu API en el lideratge d'iniciatives que contribueixen a la reinvençió del sector immobiliari.

En aquesta línia, el 17 de gener el Col·legi va organitzar un col·loqui sobre un dels temes més candents de l'actualitat: els desnonaments. Aquest va ser presentat pel president del Col·legi, Joan Ollé, i va comptar amb la presència de personalitats destacades de la societat civil; com el Gabriel Fuentes, vicepresident primer del Col·legi dels API de Barcelona; el jutge José María Fernández Seijo, responsable de la consulta al Tribunal de Justícia Europeu sobre la nul·litat de la Llei Hipotecària; i la Dolors Clavell, exdiputada al Parlament i redactora d'una de les propostes inicials de la Proposició de Llei en matèria hipotecària aprovada el 18 de juliol de 2012 per la cambra catalana.

Després de tres hores d'un intens debat en què es van analitzar les causes, però sobretot les solucions factibles al drama dels desnonaments, els contertulians van concloure la xerrada afirmant que hem de buscar solucions immediates i efectives per als afectats i realitzar les reformes necessàries perquè no es torni a repetir una situació com l'actual en què nombrosos ciutadans no només han d'abandonar el seu habitatge, sinó que han d'assumir un deute tan gran que els lliga de per vida o bé els obliga a viure fora de la llei.

Per aconseguir aquests objectius, els conferenciants van proposar una reforma de la Llei Hipotecària que limiti l'endeutament de les famílies i que concedeixi una segona oportunitat a aquells que no puguin pagar els seus deutes oferint-los una solució alternativa a l'embargament i la subhasta. A més, van

reivindicar una modificació del sistema de subhastes que el faci més transparent i objectiu augmentant la presència de taxadors i mitjancers especialitzats en el sector immobiliari i independents dels interessos de les entitats financeres.

No obstant, els ponents van demanar que, abans d'aplicar totes aquestes reformes, caldria tenir les xifres exactes del nombre de desnonats –tant els afectats per les execucions hipotecàries com pels impagaments del lloguer–, ja que només sent conscients de l'abast real del problema podrem aplicar les mesures adequades a les circumstàncies de cada cas i així dificultar la picaresca d'aquells que intentarien treure profit d'un sistema de dació en pagament sistemàtica.

Uns mesos després, el 7 de juny, tenia lloc la II Jornada Immoscopia, que sota el títol "Segons residència Vs turisme: reptes del sector immobiliari", va reunir a més de 350 professionals de sector immobiliari a l'Auditori del Palau de Congressos de Salou.

Si una conclusió es pot extreure d'aquesta jornada és que el model de mercat immobiliari ha canviat i s'ha globalitzat, especialment el de la segona residència i turisme. Aquesta internacionalització del mercat requereix un canvi d'estratègia en els operadors immobiliaris, un canvi que els permeti competir i vendre en un mercat global a on la demanda és internacional (perquè la demanda interna és insolvent en aquests moments) i variable en l'espai i en el temps. El problema és que l'oferta actual no està adequada a la demanda, la qual cosa obliga a una segmentació en funció del producte i de la seva ubicació. I aquest canvi d'estratègia és urgent.

Aquesta segmentació del producte consisteix a adaptar el producte a la demanda específica. Per exemple, transformar en àrees residencials de població passiva (modificant els estàndards urbanístics per potenciar dotacions adequades) aquelles zones sense atractiu turístic intrínsec, però en situació climàtica i ambiental favorable. O bé convertir en apartaments turístics (en règim d'explotació turística, a temps compartit, etc.) aquells habitatges ubicats en àrees d'atractius turístics intrínsecs.

El colofó de l'acte va ser la conferència de l'economista Xavier Sala i Martin que, en una intervenció atípica, va confessar no disposar de receptes miraculoses per a la recuperació del sector però va insistir que el canvi no l'han de propiciar les administracions públiques sinó els propis professionals, recordant la importància de ser flexible i d'entendre les pròpies debilitats i fortaleces, entre d'altres.

D'aquesta jornada, com de l'anterior, va sorgir un document de conclusions que resumia les propostes dels ponents en l'àrea que es va tractar i que es va fer arribar a tots els membres d'API i a diverses institucions dels àmbits públic i privat.

Aquest esperit de superació va marcar també la participació del nostre col·lectiu a la fira immobiliària Barcelona Meeting Point, celebrada del 23 al 27 d'octubre., aquest any amb més protagonisme que mai, ja que vam ser espònsors principals del saló i patrocinadors principals de la nova app "BMP 365" per a smartphones i tablets, amb l'oferta dels immobles els 365 dies a l'any.

No només això, sinó que el punt d'informació de l'app "BMP 365" va estar ubicat permanentment a l'estand dels API i els immobles publicats al seu portal immobiliari, Api.cat, són accessibles de forma preferencial des de la pàgina d'inici de l'app.

També el 2013 els API van tenir una presència molt més extensiva en l'àrea de conferències i van organitzar el programa de sessions "Espai Immoscòpia – BMP '13", dividit en quatre grans àrees de temàtiques d'interès màxim per als professionals immobiliaris:

- El present i futur dels actius immobiliaris en el sector financer. El model APIBANK: servei de comercialització d'actius de procedència bancària del col·lectiu API.
- Les MLS: què són, cap a on van, quins tipus de MLS coexisteixen en el mercat immobiliari espanyol. El model de MLS dels API de Catalunya: APIALIA.
- La internacionalització del mercat immobiliari.
- Taula oberta sobre dubtes generats per la reforma de la LAU.

El 25 d'octubre la mítica Pedrera va tancar les seves portes per tal que els API poguéssim celebrar la nostra trobada anual. Continuant el model participatiu d'èxit iniciat l'any anterior, el 2013 la festa també va comptar amb activitats culturals, professionals i lúdiques, com la conferència de Carles Capdevila, director del diari ARA o la visita nocturna teatralitzada a La Pedrera.

A banda d'aquests quatre esdeveniments destacats, el Col·legi va celebrar, el 24 de maig, la seva Assemblea Ordinària. En aquesta assemblea, el president del Col·legi, Joan Ollé, va resumir les principals actuacions dutes a terme per la institució durant l'any anterior.

Per últim, també hi va haver espai pels actes de caire més lúdic. Així, el 4 de maig una cinquantena de companys col·legiats, associats i familiars es van donar cita a Collbató per emprendre la ja tradicional pujada a peu a Montserrat. En aquesta ocasió, la sortida va comptar amb la presència d'agents immobiliaris de diverses nacionalitats. Com és habitual, la delegació va ser rebuda pel Pare Abat. La jornada va finalitzar amb un dinar de germanor.

També vam ser testimonis el 9 de juliol d'un 'mano a mano' històric entre Xavier Sardà i Carles Rexach, que van respondre les preguntes formulades pels API en una vetllada exclusivament adreçada al nostre col·lectiu a la sala Luz de Gas de Barcelona.

La marca API, un valor en alça

Cada cop té més reconeixement a la societat; cada cop és més valorada pels propis professionals. La marca API es fa gran i el nostre col·lectiu amb ella. I per això entenem que calia comptar amb la nostra pròpia plataforma de comunicació. El web www.immoscopia.cat és un espai de reflexió del sector immobiliari liderat per la veu del nostre col·lectiu.

Quan vam iniciar l'aventura d'Immoscòpia, l'any passat, no ens podíem imaginar que es convertiria tan ràpidament en aquell espai de reflexió del sector immobiliari que desitjàvem i que necessitàvem per a la nostra reinvençió professional.

A hores d'ara, Immoscòpia és més que una revista, més que una jornada anual. Més enllà de la inevitable pluja d'idees que ha animat les pàgines d'aquesta revista l'any passat, podem afirmar rotundament que a Immoscòpia debatem amb un únic objectiu: avançar solucions concretes viables que ajudin l'Administració pública, els professionals i el sector privat a assolir aquell "repte fascinant" del que parlàvem a la primera editorial de la revista i que no és altre que aconseguir un sector eficient.

El 2013, a banda de la publicació de varis números de la revista i de l'organització de dues jornades científiques, li hem atorgat a Immoscòpia la seva pròpia veu i escenari, el web www.immoscopia.cat, un espai de tothom i per a tots els professionals immobiliaris que es preocupen per participar en la creació d'un nou i millor sector que ajudi a les persones a exercir el seu dret a un habitatge digne, essent l'API figura d'especial rellevància.

Però els API hem fet sentir la nostra veu no només a la nostra pròpia plataforma, sinó també als mitjans de comunicació. Creiem important destacar la participació del president del nostre Col·legi, Joan Ollé, a

una tertúlia del programa “Els Matins” de TV3 centrada en el debat en la conveniència de comprar o de llogar habitatge actualment.

També vam voler expressar la nostra opinió davant l’anunci realitzat pel Govern català de crear un nou impost per als habitatges buits pertanyents a bancs i promotores immobiliàries. Considerant que aquesta taxa no era la solució, vam fer públic que consideràvem que aquesta mesura suposaria infringir un càstig injust i innecessari als que pateixen per tal de col·locar els seus habitatges, ja siguin de venda o de lloguer, i que caldria abordar altres solucions al problema dels pisos buits, com impedir la modificació prevista a la Llei d’Arrendaments Urbans quant a la inscripció dels contractes en el Registre de la Propietat i substituir-la pels registres de fiances de les Comunitats Autònomes, ampliar l’abast de l’avalloguer o facilitar que les polítiques públiques d’habitatge comptin amb el suport del teixit d’agents immobiliaris regulats.

D’altra banda, es van realitzar dues campanyes als mitjans de comunicació. En primer lloc, amb l’objectiu de reforçar el posicionament del nostre col·lectiu a la societat, API va engagar una campanya informativa de la mà del diari Ara. L’acord signat amb aquest mitjà de comunicació ens va permetre disposar d’una columna d’opinió mensual al diari, que vam aprofitar per donar a conèixer la tasca del nostre col·lectiu i el punt de vista d’API sobre els temes més candents del sector immobiliari.

La segona campanya tenia com a objectiu denunciar la situació il·legal dels professionals que exerceixen la mediació immobiliària al nostre territori sense estar inscrits al Registre d’Agents Immobiliaris de Catalunya. Aquesta campanya, tal i com ja va passar el 2012, s’adreçava als ajuntaments i havia de partir des de les delegacions territorials, que calia que indetifiquessin els professionals que no respecten les normes legals dins el vostre territori per informar-ne a l’ajuntament corresponent a través d’una carta.

En el marc del seu programa de responsabilitat social corporativa, l’acció més destacada del 2013 va ser la signatura d’un conveni de col·laboració amb Càritas Diocesana de Barcelona que té com a finalitat contribuir en el desenvolupament del Servei de Mediació en l’Habitatge d’aquesta entitat. L’objectiu d’aquest servei és atendre famílies amb problemes greus de pagament dels seus habitatges i proporcionar-los solucions d’allotjament.

D’acord amb aquest conveni, el Col·legi es compromet a col·laborar en la cerca d’habitatges de lloguer assequible dins del territori d’actuació del Servei de Mediació en l’Habitatge, així com a estimular i encoratjar la col·laboració dels col·legiats i els seus clients amb Càritas amb l’aportació d’habitatges de

lloguer a preu assequible o cessió temporal gratuïta. A canvi, Càritas ofereix garantia en el cobrament del lloguer i en el manteniment dels habitatges als propietaris que els cedeixin.

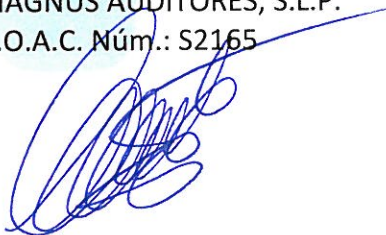
A banda d'això, el Col·legi ha continuat col·laborant amb la Fundació Esclerosi Múltiple, que és la empresa distribuïdora de la revista Immoscòpia, i ha continuat donant suport a l'AECC (Associació Espanyola Contra el Càncer), a més de participar en l'acte d'agraïment a col·laboradors, patrocinadors i voluntaris organitzat per l'entitat Special Olympics Catalunya posteriorment a la realització del 20è aniversari del Jocs Special Olympics, en els quals API hi va col·laborar.

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS ABREUJATS

A l'Assemblea General de Col·legiats del **COL·LEGI OFICIAL D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE BARCELONA I PROVÍNCIA**:

1. Hem auditat els comptes anuals del **COL·LEGI OFICIAL D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE BARCELONA I PROVÍNCIA**, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2013, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, i la memòria corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data. La Junta de Govern és responsable de la formulació dels comptes anuals abreujats del Col·legi, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat (que s'identifica en la **Nota 2** de la memòria abreujada adjunta) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi conté. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els esmentats comptes anuals abreujats en el seu conjunt, basada en el treball realitzat d'acord amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya, que requereix l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de si la seva presentació, els principis i criteris utilitzats i les estimacions realitzades, estan d'acord amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació.
2. Segons la nostra opinió, els comptes anuals abreujats de l'exercici 2013 adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera del **COL·LEGI OFICIAL D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE BARCELONA I PROVÍNCIA** a 31 de desembre de 2013, així com dels resultats de les seves operacions corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables en ell continguts.

MAGNUS AUDITORES, S.L.P.
R.O.A.C. Núm.: S2165



Laura Vicente Sánchez
I.C.J.C.C. Núm.: 2.139
R.O.A.C. Núm.: 20.502

Barcelona, 11 d'abril de 2014

Balanç de situació (I)

ACTIU	2013	2012
A) ACTIU NO CORRENT	793.072,01	950.386,47
I. Immobilitzat intangible	27.165,05	54.597,03
203 PROPIETAT INDUSTRIAL	19.151,27	19.151,27
206 APLICACIONS INFORMÀTIQUES	335.868,61	335.458,15
280 AMORT. ACUM. IMMOB. INTANGIBLE	-327.854,83	-300.012,39
II. Immobilitzat material	662.091,53	691.974,01
210 TERRENYS I BÉNS NATURALS	15.362,48	15.362,48
211 CONSTRUCCIONS	3.404,12	3.404,12
215 ALTRES INSTAL·LACIONS	654.531,52	654.531,52
216 MOBILIARI	172.709,13	168.869,32
217 EQUIPS INFORMÀTICS	95.643,20	93.181,63
281 AMORT. ACUM. IMMOB. MATERIAL	-279.558,92	-243.375,06
V. Inversions financeres a llarg termini	103.815,43	203.815,43
258 IMPOSICIONS A LARG TERMINI	100.000,00	200.000,00
260 FIANCES CONSTITUÏDES LLARG TER	3.815,43	3.815,43
B) ACTIU CORRENT	982.458,93	817.216,96
II. Existències	1.699,10	3.754,48
328 MATERIAL D'OFICINA	1.699,10	3.754,48
III. Deutors comercials i altres comptes cobrar	24.360,41	25.991,88
1. Clients vendes i prestació de serveis	17.692,62	6.714,58
b) Clients vendes i prestació serv. CP	17.692,62	6.714,58
430 CLIENTS	17.991,37	6.714,58
490 DETER. VALOR CREDI. OP. COMER.	-298,75	0
3. Altres deutors	6.667,79	19.277,30
440 DEUTORS	1.819,76	7.573,25
446 DEUDORES DE DUDOSO COBRO	298,75	0
470 HP, DEUDORA DIVERSOS CONCEPTOS	0	5.139,53
473 HP-RETENCIONS I PAGAMENTS CTA.	4.549,28	6.564,52
IV. Inversions en empreses grup a curt termini	40.000,00	0
532 CRÈDITS CP PARTS VINCULADES	40.000,00	0
V. Inversions financeres a curt termini	700.000,00	678.514,59
548 IMPOSICIONS A CURT TERMINI	700.000,00	678.514,59
VI. Periodificacions a curt termini	5.785,32	14.474,57
480 DESPESES ANTICIPATS	5.785,32	14.474,57
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents	210.614,10	94.481,44
570 CAIXA	16.973,96	9.046,78
572 BANCS	193.640,14	85.434,66
TOTAL ACTIU	1.775.530,94	1.767.603,43

Balanç de situació (II)

PASSIU	2013	2012
A) PATRIMONI NET	458.009,93	449.714,21
A-1) Fons propis	458.009,93	449.714,21
I. Capital	367.225,75	367.225,75
1. Capital escriturat	367.225,75	367.225,75
101 FONDO SOCIAL	367.225,75	367.225,75
III. Reserves	70.391,59	70.391,59
113 RESERVAS VOLUNTARIAS	70.391,59	70.391,59
V. Resultat d'exercicis anteriors	12.096,87	113.404,97
120 REMANENTE	113.404,97	113.404,97
121 RDOS NEGATIVOS EJS. ANTERIORES	-101.308,10	0
VII. Resultat de l'exercici	8.295,72	-101.308,10
B) PASSIU NO CORRENT	984.637,12	1.139.606,55
I. Provisions a llarg termini	120.000,00	120.000,00
142 PROVISIÓN PARA OTRAS RESPONSABILIDADES	120.000,00	120.000,00
II. Deutes a llarg termini	864.637,12	1.019.606,55
1. Deutes amb entitats de crèdit	479.903,27	501.702,68
170 DEUDAS LP CON ENTIDAD DE CRÉDITO	479.903,27	501.702,68
3. Altres deutes a llarg termini	384.733,85	517.903,87
171 DEUDAS A LARGO PLAZO	0	86.611,19
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO	384.733,85	431.292,68
C) PASSIU CORRENT	332.883,89	178.282,67
III. Deutes a curt termini	67.821,55	18.323,74
1. Deutes amb entitats de crèdit	20.400,00	17.742,72
520 DEUTES A CURT TERMINI	20.400,00	17.742,72
3. Altres deutes a curt termini	47.421,55	581,02
521 DEUDAS A CORTO PLAZO	47.362,11	246,08
555 PARTIDES PENDENT APLICACIÓ	59,44	334,94
V. Creditors comerc. i altres comptes pagar	159.567,44	78.166,63
2. Altres creditors	159.567,44	78.166,63
410 ACREEDORES POR PRESTACIONES DE SERVICIOS	93.672,59	21.576,61
419 ACREEDORES POR OPERACIONES EN COMERCIO	6.427,51	4.074,96
438 BESTRETES DE CLIENTS	0	88,04
465 REMUNERACIONES PENDIENTES DE PAGAR	27.407,31	16.092,05
475 HP. CREDITORS CONCEPTES FISCALS	24.844,96	27.363,90
476 ORGANISMES DE LA SS.SS., CREDITORA	7.215,07	8.971,07
VI. Periodificacions a curt termini	105.494,90	81.792,30
485 INGRESSOS ANTICIPATS	105.494,90	81.792,30
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	1.775.530,94	1.767.603,43

Compte de pèrdues i guanys

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	2013	2012
A) OPERACIONS CONTINUADES	0	0
1. Import net de la xifra de negocis	1.024.638,85	1.047.611,44
a) Vendes de béns i serveis	8.369,85	7.791,44
700 VENTAS DE MATERIAL	8.369,85	7.791,44
b) Prestacions de servei	1.016.269,00	1.039.820,00
705 CUOTAS COLEGIALES	1.016.269,00	1.039.820,00
4. Aprovisionaments	-201.538,68	-166.381,41
a) Compres de mercaderies	-76.663,64	-73.642,30
600 CUOTAS COLEGIALES Y ORGANISMOS	-74.608,26	-76.415,52
610 VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE ME	-2.055,38	2.773,22
b) Compres de béns i serveis	-17.389,70	-23.265,22
602 COMPRAS DE MATERIAL	-17.389,70	-23.265,22
c) Treballs realitzats per altres empreses	-107.485,34	-69.473,89
607 TRABAJOS REALIZADOS TERCEROS	-107.485,34	-69.473,89
5. Altres ingressos d'explotació	150.737,05	160.810,57
a) Ingressos accessoris i de gestió	150.737,05	160.810,57
759 INGRESO CEIC Y OTROS SERVICIOS	150.737,05	160.810,57
6. Despeses de personal	-457.947,43	-406.601,55
a) Sous, salaris i auxiliars	-333.796,65	-293.732,66
640 SUELDOS Y SALARIOS	-333.796,65	-284.026,21
641 INDEMNIZACIONES	0	-9.706,45
b) Càrregues socials	-84.550,78	-73.268,89
642 SEG. SOCIAL A CARGO EMPRESA	-79.938,83	-71.788,73
648 FORMACION DE PERSONAL	-4.611,95	-1.480,16
d) Despeses President-Secretari	-39.600,00	-39.600,00
647 GASTOS PRESIDENTE-SECRETARIO	-39.600,00	-39.600,00
7. Altres despeses d'explotació	-497.865,74	-604.572,19
a) Serveis exteriors	-489.915,92	-596.598,43
621 ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES	-26.512,20	-25.544,64
622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	-11.512,90	-19.236,49
623 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	-65.391,54	-41.987,61
625 PRIMAS DE SEGUROS	-235.646,67	-306.433,43
626 SERVICIOS BANCARIOS	-2.389,98	-1.655,55
627 PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.	-74.770,40	-101.185,13
628 SUMINISTROS	-10.305,16	-9.419,00
629 OTROS SERVICIOS	-63.387,07	-91.136,58
b) Tributs	-7.017,49	-7.091,85
631 OTROS TRIBUTOS	-6.558,83	-3.894,13
634 AJUST. NEGAT. EN IMPOS. INDIR.	-458,66	-3.197,72
c) Pèrdues, deteriorament, i var. provisions	-932,33	-881,91
650 PERD. CRÉD. COMER. INCOBRABLES	-633,58	-881,91
694 PERD. DETER. CRED. OP. COMERC.	-298,75	0

8. Amortització de l'immobilitzat	-64.026,30	-79.740,20
680 AMORT. INMOVILIZADO INMATERIAL	-27.842,44	-44.014,09
681 AMORT. INMOVILIZADO MATERIAL	-36.183,86	-35.726,11
13. Altres Resultats	37.775,06	-72.352,15
678 GASTOS EXCEPCIONALES	-9.696,04	-128.935,70
778 INGRESOS EXCEPCIONALES	47.471,10	56.583,55
A.1) RESULTATS D'EXPLOTACIÓ	-8.227,19	-121.225,49
14. Ingressos financers	23.149,00	30.641,92
b) De valors negociables i altres inst. fin.	23.149,00	30.641,92
b1) D'entitats financeres	23.148,35	30.631,74
761 INGR.VALORES REPRESENTA. DEUDA	0	17.682,19
762 INGRESOS DE CRÉDITOS	23.148,35	12.949,55
b2) De tercers	0,65	10,18
769 OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0,65	10,18
15. Despeses financeres	-6.626,09	-10.724,53
a) Per deutes amb entitats financeres	-6.626,09	-10.724,53
662 INTERESES DE DEUDAS	-6.626,09	-10.724,53
A.2) RESULTAT FINANCER	16.522,91	19.917,39
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	8.295,72	-101.308,10
A.4) RESUL. L'EXERCICI PROC. DE OPERAC. CONTIN.	8.295,72	-101.308,10
B) OPERACIONS INTERROMPUDES	0	0
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI	8.295,72	-101.308,10