

Punt d'inflexió.
Superant obstacles

Punt d'inflexió

Sembla que 2014 serà recordat, diuen, com l'any en què es va produir el punt d'inflexió de la crisi del mercat immobiliari, si més no, les dades de compravenda i de preus així ho indiquen. També ha estat un punt d'inflexió en la nostra organització, atès que enguany s'han iniciat una nova legislatura de la Junta de Govern.

El mercat immobiliari sembla haver donat un gir definitiu per superar la situació de crisi que es va iniciar el 2007. Segons l'estadística dels Registres de la Propietat, durant el 2014 es van produir 365.594 transaccions, la qual cosa suposa un creixement del 21,6%, un increment que deixa enrere la caiguda del 17,4% registrada en l'exercici del 2013. A més, el nombre d'operacions comptabilitzades en el conjunt de 2014 és el més elevat que es dona en un any complet des de 2010, segons el Ministeri de Foment.

En aquest context de recuperació iniciàtica del mercat, també s'ha produït en el Col·legi un canvi d'etapa. Així, el 22 d'octubre, després que només es presentés una candidatura i que, per tant, no calgués la formalitat de l'acte de la votació, la Junta Electoral va nomenar per aclamació la nova Junta de Govern, que està constituïda pels següents membres:

President

Joan Ollé Bertrán

Vicepresident 1r

Gabriel Fuentes Núñez

Vicepresident 2n

Eduard Itoiz Cruells

Vicepresident 3r

Rafael Castilla Álvarez

Secretari

Joan-Ramon València Garriga

Tresorer

Josep Rubiralta i Hosta

Vocals

Ramon Riera Torroba

Xavier Tió Cros

Marta Lligoña Cayetano

Jordi-Manuel Garcia Faure

Verònica Maria Parellada Eller

Maria Vinyet Chaumont Hill

Leopold Roca Trincado

José Antonio Bergua Sánchez

Alberto Ariño Castillo

Després de quatre anys d'intens treball en representació i defensa dels interessos dels col·legiats, un nou equip multidisciplinar va encetar a finals del 2014 la seva tasca al capdavant de la institució, liderant nous projectes amb un alt grau de compromís amb el col·lectiu i amb l'objectiu de consolidar la posició privilegiada del Col·legi com a actor principal en el context del mercat immobiliari a Catalunya.

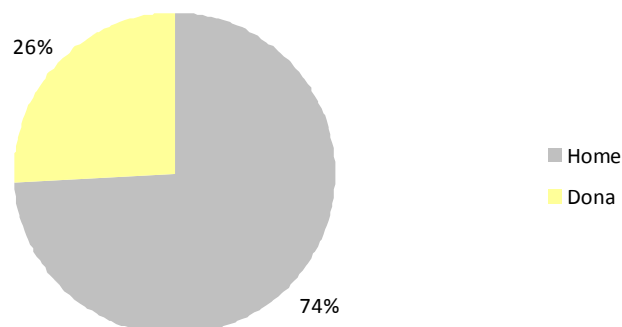
Una xarxa sòlida

Set anys després que esclatés la crisi en el mercat immobiliari, el nostre col·lectiu es manté ferm i constitueix la xarxa d'agents immobiliaris més sòlida de Catalunya.

El cens al tancament de l'exercici 2014 era de 1034 col·legiats (836 en exercici i 198 sense exercici), lleugerament inferior als 1053 col·legiats del 2013.

	2011	2012	2013	2014
Col·legiats en exercici	864	859	841	836
Col·legiats sense exercici	226	224	215	198

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 2014, la nostra institució comptava amb només un 26% de dones col·legiades.



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% . Si bé és cert que tenim un col·lectiu que el major volum d'edat es concentra en aquestes franjes, també ho és que paulatinament els percentatges es van reduint, tot i que discretament.

Edat	
< 30	2%
31-40	15%
41-50	33%
51-60	29%
> 60	20%

El perfil d'estudis dels nostres col·legiats presenta el mateix dibuix que en 2013. 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 32% compten amb altres estudis.. Així doncs, el perfil acadèmic dels nostres col·legiats continua essent molt heterogeni.

Estudis	
Dret i Graduat Social	23%
Graus i postgrau	20%
Ecnòmiques, Empresarials i ADE	18%
Arquitectura	4%
Enginyeria	3%
Altres titulacions	32%

Pel que fa al volum de negoci, l'anàlisi de les dades del cens ens permet descobrir que la gran majoria dels col·legiats disposa d'un sol despatx professional.

Agències immobiliàries	
1 despatx	95%
2 despatxos	4%
>3 despatxos	1%

Quant a la distribució geogràfica de les agències immobiliàries (891 en total, a 31 de desembre del 2014), 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 (7,4%) i Baix Llobregat (6,5%).

Barcelona	883
Per comarques	
Alt Penedès	15
Anoia	15
Bages	22
Baix Llobregat	58
Barcelonès	488
Berguedà	2
Garraf	40
Maresme	66
Osona	15
Vallès Occidental	107
Vallès Oriental	53

Altres comarques catalanes	
Alt Empordà	1
Baix camp	1
Baix empordà	3
Pallars Sobirà	1
Segrià	1
Tarragonès	2

Barcelonès	488
Per localitats	
Badalona	23
Barcelona	431
L'Hospitalet de Llobregat	18
Sant Adrià de Besòs	4
Santa Coloma de Gramenet	12

Ser útils per als nostres agents

El Col·legi es mou sempre a la recerca de nous projectes i millors serveis que aportin valor afegit a la institució per tal que els col·legiats puguin aportar valor afegit als seus clients. El 2014, Apishop, la nostra botiga online, va experimentar un creixement espectacular, multiplicant per quatre el volum de productes i serveis adquirits per part dels membres del col·lectiu. I el nostre portal immobiliari, Api.cat, va superar la barrera de les 150.000 visites mensuals. Innovació, tecnologia i treball per evolucionar i créixer, amb la vocació de ser útils i proporcionar un benefici evident als negocis dels membres de la nostra institució.

Així, aquest 2014 va ser un any de naixements, ja que es van estrenar varis serveis de gran importància estratègica per al nostre col·lectiu. Nous serveis, nou web, nou gestor immobiliari.

D'una banda, Segurapi i Creditapi es configuren com dos dels serveis amb més projecció de futur i, d'altra banda, amb la creació de les dues primeres agrupacions comercials immobiliàries de la nostra xarxa, Apialia Eixample i Apialia Bages, vam encetar un model de treball que incrementarà les possibilitats de comercialització de producte dels nostres agents.

Des del 17 de febrer, gràcies a un acord entre Mutua de Propietarios, companyia d'assegurances especialitzada en el sector immobiliari i amb presència en tot l'Estat, i l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya, del qual es beneficien també els col·legiats, tots els API que no siguin agents exclusius de cap asseguradora poden fer assegurances als seus clients mitjançant la nostra plataforma. Des de la inauguració d'aquest servei, s'han contractat més de 100 pòlisses.

Tanbé volíem fer més fàcil la tasca de vendre un pis i per això el 2014 vam posar a l'abast dels nostres membres un nou servei, Creditapi, que els permetrà tenir una nova via de finançament per als seus clients interessats en comprar un immoble. La joventut d'aquest servei, inaugurat a l'octubre, no ens permet fer valoracions, però a desembre de 2014 ja s'havien aprovat algunes operacions i diversos clients d'API havien pogut gaudir d'hipoteques amb unes condicions avantatjoses.

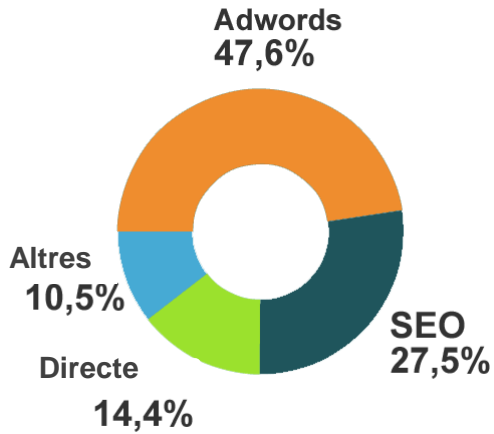
Amb la creació de les Apialia, els nostres agents tenen l'oportunitat de compartir el seu producte de manera més intensiva amb els companys de la zona que hi formen part i, augmenten, d'aquesta manera, les seves opcions de vendre producte. Durant el 2014, es van crear dues Apialia, Eixample i Bages. En el cas d'Apialia Eixample, a hores d'ara ja han aconseguit vendre immobles per un valor superior als 5.000.000 d'euros.

Tanbé vam estrenat nou web del Col·legi, www.apibcn.cat, amb una imatge més moderna i una navegació més intuïtiva, i molt important, navegable des de dispositius mòbils, i un gestor immobiliari, Ghestia. El desembre, un cop finalitzades les sessions formatives per tot Catalunya, Ghestia (www.ghestia.cat) va sortir al carrer.

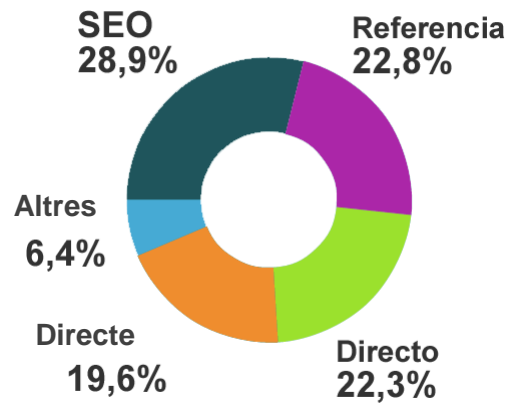
Pel que fa al portal immobiliari Api.cat, l'altre gran pilar en la gestió de l'organització, a desembre de 2014 havíem superat el llindar de les 150.000 visites i havíem pogut constatar un augment del posicionament global del portal, amb més de 50 keywords a Top 10 i més de 175 keywords a Top 20. A més, el nostre bloc immobiliari, www.api.cat/noticias, es trobava a finals d'any en el Top 10 de blocs sobre notícies immobiliàries.

L'evolució en els canals de visita també ha estat important i cada cop és més reduït el paper del posicionament de pagament, SEM.

2013



2014



Dades a 31 d'octubre de 2014

De cara al 2015, els objectius són clars: créixer en producte dins el portal i millorar la presència a canals mòbils del portal.

Explorant nous formats

Durant el 2014, el Centre d'Estudis Immobiliaris de Catalunya (CEIC) s'ha preocupat d'explorar nous formats més acords als temps i d'intentar cobrir les necessitats formatives dels agents immobiliaris actuals.

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 16a edició, i la 2a edició del Curs de Formació de Gestors Immobiliaris, els alumnes del qual 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.

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, del qual el 2014 es van realitzar quatre noves edicions (10a a 13a).

Una altra de les línies docents principals ha estat la de nous formats. Així, el CEIC va iniciar el 2014 les trobades "Coffee & Networking", en les que grups reduïts d'agents immobiliaris, debaten temes d'interès amb un cafè a la mà i en un ambient distès. També s'han realitzat jornades tècniques de varies hores sobre les principals novetats de la reforma fiscal o el mercat hipotecar i el concurs de creditors o bé temes més relacionats amb el màrqueting com la captació en exclusiva o les tècniques per vendre i llogar.

En aquest sentit, va tenir un gran èxit de convocatòria la jornada "Nous reptes i tècniques del mercat immobiliari", que es va realitzar al Palau Firal i de Congressos de Tarragona, amb la participació del sempre polèmic economista Gonzalo Bernardos, l'expert en expansió de xarxes immobiliàries Miguel Ángel Herrera i el professor de publicitat de la Universitat de Múrcia Dionisio Escarabajal.

Lluitant per la nostra institució

El 2014 ha mantingut la mateixa dinàmica dels anys anteriors, on han pres especial rellevància les actuacions judicials derivades de decisions i actuacions prèvies, com per exemple, la desvinculació del Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es troba sotmesa a decisió judicial.

El Consejo General s'ha mantingut en el seu posicionament i va interposar recurs contenciós administratiu contra l'acord de l'assemblea de col·legiats del mes de desembre de 2013, que consistia en suspendre les seves relacions institucionals, desvinculant-se de la seva estructura i deixant al mateix temps de contribuir econòmicament al seu sosteniment, fins que les relacions entre aquella entitat i la nostra corporació fossin establertes mitjançant Conveni, atorgat sota els principis de col·laboració i cooperació voluntaris i sense prelació jeràrquica i respectant en qualsevol cas la tasca de representació i coordinació entre els diferents col·legis que li correspon al "Consejo General".

La mateixa decisió va ser presa pel Col·legi d'API de Girona amb anterioritat i, al mateix temps que Barcelona, ho va fer el Col·legi d'API de Lleida.

El Col·legi de Barcelona i el Consell Català s'han personat en els seus recursos com a part legítima i interessada en el manteniment de l'acord pres en el sí de les seves respectives assemblees. El procediment es troba en la seva fase inicial, per la qual cosa la resolució, previsiblement, no tindrà lloc dins del l'any en curs.

El mes de març de l'any 2014 va ser resolt favorablement el recurs interposat també pel Consejo General en relació als Estatuts del Consell de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya, que tenen incorporat quasi literalment l'article 70 de la Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals, en base al qual es demana precisament la signatura del conveni. Val

a dir que el Tribunal Constitucional, per una sentència del mes de desembre de l'any 2013, va declarar adequat a la Constitució l'article de referència, per la qual cosa els Estatuts del Consell, que recollien una transcripció literal del mateix, van seguir la mateixa sort.

D'altra banda, 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, ha estat resolt en primera instància favorablement als interessos del Col·legi mitjançant sentència del mes de gener d'enguany. El Tribunal entén que no es poden imposar sancions de manera genèrica sinó respecte de conductes concretes. Així, de manera expressa, determina:

Es tracta, en tot cas, d'aspectes incorporats a sengles normes col·legials, normes que són expressió de l'actuació del Col·legi en l'ordenació de la professió; això és, normes que el Col·legi emet en tant que Administració i en exercici d'una potestat pública d'acord amb allò previst als articles 36 i 39 de la Llei 7/06 d'exercici de professions titulades.

Doncs bé, la jurisprudència ha definit de forma precisa l'abast de les facultats dels òrgans de defensa de la competència en allò que es refereix a l'activitat de les Administracions públiques. En aquest sentit, el Tribunal Suprem ha establert que aquests òrgans, concretament la Comisión Nacional de la Competencia, no tenen facultats per anul·lar actes administratius o disposicions generals amb rang inferior a la Llei, de forma que si hom considera que alguna resolució administrativa infringeix la legalitat, ha de reaccionar si més no exercint la corresponent acció davant els Tribunals en ús de la legitimació que a aquest efecte els reconeix la Llei 15/07. Més enllà, l'òrgan de defensa de la competència no pot desconèixer la presumpció de validesa dels actes administratius ni considerar, per la seva pròpia autoritat, disconformes a dret les disposicions reglamentàries, desconeixent que l'article 18.2 de la Llei 30/1992 disposa que les normes i els actes dictats pels òrgans de les Administracions Públiques en l'exercici de la seva pròpia competència han de ser respectats per la resta d'Administracions.

En l'anterior sentit es manifesta el Tribunal Suprem en sentència de 14 de juny de 2013 (recurs núm. 3282/10); sentència que afegeix el següent:

"B) Que lo anterior sea así no implica, sin embargo, que los actos administrativos de las Administraciones Públicas o las disposiciones generales de rango inferior a la ley puedan restringir la competencia. Si la restringen (y, obviamente, siempre que no estén respaldados por la "exención legal" antes analizada) aquellos actos y disposiciones serán ilícitos, en la medida en que se encuentran sujetos a las prohibiciones generales del capítulo primero ("conductas prohibidas") del Título I de la Ley 15/2007. Esto es, en definitiva, lo que vienen a significar, en parte, el párrafo final del apartado primero del artículo 2 de la Ley 16/1989, o del actual artículo 4 de la Ley 15/2007, cuando se refieren a las restricciones de competencia que se deriven del ejercicio de "otras potestades administrativas o sean causadas por la actuación de los poderes públicos".

Sucedo, sin embargo, que la declaración de ilicitud -y subsiguiente nulidad- por esta causa, como por cualquier otra reveladora de la disconformidad con el ordenamiento jurídico de los correspondientes actos administrativos o disposiciones generales, está reservada a los tribunales. Razón por la cual, como acabamos de indicar, la Comisión Nacional de la Competencia debe acudir a ellos, haciendo uso de su legitimación procesal, si quiere privar a aquellos actos o normas de la eficacia inherente a su presunción de validez."

Malgrat haver-li estat desestimada la seva pretensió, l'Autoritat Catalana de la Competència ha plantejat Recurs de Cassació davant del Tribunal Suprem, per la qual cosa la resolució definitiva encara es demorarà probablement més d'un o dos anys.

En un altre ordre de coses, en la darrera assemblea es va informar de les diligències prèvies incoades contra el President del nostre Col·legi i altres persones a instàncies del Col·legi d'API de Tarragona, per la qual cosa procedeix informar que les mateixes es van arxivar el passat mes de desembre per entendre que els fets relatats en la querella interposada no eren constitutius de cap delictes.

El Col·legi participa activament en l'Associació Intercol·legial de Col·legis Professionals de Catalunya i la seva assessoria jurídica forma part del seu òrgan assessor, la Taula Lletrada, i de la comissió constituïda per la mateixa. La tasca més rellevant ha estat l'elaboració de les esmenes a la proposta de modificació de la llei de col·legis professionals catalans. En l'actualitat, el projecte nacional ha estat retirat definitivament i la tramitació de la proposta catalana es troba paralitzada, per la qual cosa es pot afirmar que l'actual model de col·legis es mantindrà.

La Taula Lletrada, a més de facilitar un intercanvi d'informació tècnica entre les diferents assessories dels col·legis catalans, permet consensuar posicions i interpretacions davant de la normativa que en resulta d'aplicació. En aquests moments, la tasca més important se centra en concretar els criteris interpretatius i d'aplicació amb el Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern en relació als col·legis professionals i entitats vinculades als mateixos.

Es manté també activa la col·laboració amb l'Agència Catalana de Consum en relació a la verificació del compliment de l'obligatorietat d'inscripció dels agents immobiliaris actius al Registre de la Generalitat de Catalunya. L'actuació conjunta es troba orientada a difondre l'obligatorietat d'inscripció dels operadors i, practicades les inspeccions procedents, tractar de convèncer-los, sense necessitat d'imposar sancions, de regularitzar la seva situació. Cal dir que en l'actualitat, el grau de compliment de l'obligatorietat d'inscripció és elevat, que cada cop són menys els casos detectats que no tramiten l'alta i que, en ser requerits, gestionen el seu accés.

També es va invitar al Consell de Col·legis d'API de Catalunya a comparèixer en la Comissió de Justícia i Drets Humans del Parlament de Catalunya amb relació al Projecte de Llei de modificació del llibre cinquè

del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, per tractar l'apartat relatiu a la regulació prevista per les comunitats de propietaris. La mateixa comissió va demanar la intervenció per parlar del Projecte de llei relatiu a la creació de l'impost sobre habitatges buits. El Consell de Col·legis està cridat a participar en altres compareixences previstes per tractar altres apartats del Codi Civil català relatiu a d'altres figures jurídiques, com la propietat compartida o la nova regulació en matèria de compravenda.

Referents al mercat immobiliari

La tasca realitzada durant molts anys ha permès el Col·legi gaudir d'una posició de lideratge com a institució de referència en el sector de la mediació immobiliària i de la confiança de les administracions públiques en el desenvolupament de normatives que afavoreixen la regulació de la nostra activitat, establint sinèrgies per defensar els interessos del col·lectiu.

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.

En l'àmbit local, 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.

També 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 pròpia iniciativa o acceptant la invitació de les institucions públiques. Aquest va ser el cas de la compareixença de l'assessora jurídica del Consell de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya i Cap de l'assessoria jurídica del Col·legi d'API de Barcelona, Montserrat Junyent,, en representació del col·lectiu API, a la Comissió de Justícia i Drets Humans del Parlament de Catalunya en relació al Projecte de Llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, el passat 3 de juliol.



També durant el 2014 s'ha continuant enfortint l'àrea internacional de la institució, a través de la seva participació com a soci institucional de FIABCI Espanya.

En aquest sentit, FIABCI Espanya va organitzar durant el 2014 vèries jornades sobre els fons d'inversió internacionals o l'exclusiva com a model de negoci, entre d'altres.

Immobil·liària de futur

Sense valor afegit, la immobiliària no té futur. Per això creiem que és molt important, no només insistir els nostres agents en la importància de professionalitzar els seus serveis sinó fer arribar al consumidor l'esperit de superació de la nostra professió en totes aquelles activitats que programem.

El 16 de maig, aprofitant el fantàstic escenari de la ciutat de Girona en temps de flors, es va celebrar la III Jornada Immoscòpia, amb l'assistència de 250 professionals del sector immobiliari.

Durant la jornada, es va parlar sobre les noves característiques del mercat, sobre com identificar-les, sobre com adaptar-s'hi i treure'n el màxim profit amb l'objectiu final d'oferir serveis de valor afegit a la societat. Aquesta va ser, probablement, una de les principals conclusions de la jornada: sense valor afegit, la immobiliària no té futur. Cal un canvi radical en l'activitat immobiliària i cal iniciar-lo ja.

I com que el mercat immobiliari internacional sí que té molt futur, del 19 al 21 de setembre de 2014, el col·lectiu API i FIABCI Spain van estar presents al SITEP 2014, el Saló Immobiliari i de Turisme a París, promocionant els immobles d'Api.cat entre els ciutadans francesos interessats a comprar a Catalunya.

Un altre dels esdeveniments importants en l'activitat col·legial és la celebració de la festa anual del col·lectiu. El 2014 més de 400 API es van reunir al Born, amb la presència de la presidenta del Parlament, M.H. Sra. Núria de Gispert i el secretari d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, Carles Sala.

La vetllada es va iniciar amb la conferència de l'Antoni Basses, que va explicar històries dels seus quatre anys als EUA i va recordar la importància que les societats mantinguin l'entusiasme. Entusiasmant va ser l'homenatge als agents que complien les seves noces d'argent al col·lectiu, la benvinguda als nous i l'espectacle de dansa tradicional, que va continuar amb la visita al jaciment del Born i va finalitzar amb un sopar còctel molt animat.

Durant el seu discurs, el president del col·lectiu, Joan Ollé, va assegurar que “s’han trencat molts esquemes”, en referència als canvis produïts durant els últims anys en les estructures de les institucions que formen part del col·lectiu API, que s’han adaptat per tal de ser més útils a la societat i als seus agents, creant productes i serveis de valor afegit que donessin més seguretat i confiança, obrissin noves vies de negoci i que ajudessin a fer un salt qualitatiu en la professionalització de la prestació de serveis immobiliaris.

Més tard, entre el 29 d'octubre i el 2 de novembre, el nostre col·lectiu va tenir una forta presència al saló immobiliari Barcelona Meeting Point. No només vam ser de nou patrocinadors líders de l'event, sinó que a més vam organitzar un cicle de conferències Immoscòpia pel qual van passar més de 200 immobiliaris.

A banda d'aquests quatre esdeveniments destacats, el Col·legi va celebrar, el 22 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.

Sempre presents a la societat

Aportar visibilitat al col·lectiu d'agents de la propietat immobiliària és un dels principals objectius -i de major dimensió estratègica- de la nostra institució. Treballem per comunicar i establir els valors de la nostra marca, augmentar la notorietat i la reputació, assolir reconeixement social i ser una professió respectada per la societat, en definitiva.

Una de les eines bàsiques per a assolir aquest objectiu és, sens dubte, Immoscòpia, la nostra plataforma de comunicació. A través de les pàgines de la nostra revista, com de les nostres jornades, traslladem a l'Administració pública, el sector i el consumidor els nostres punts de vista i preocupacions.

Però els API hem fet sentir la nostra veu no només a la nostra pròpia plataforma, sinó també als mitjans de comunicació. Per això participem habitualment amb mitjans de comunicació generalistes i locals, escrits, online o radiotelevisius.

En aquest sentit, durant el 2014 i 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 El Periódico de Catalunya. 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.

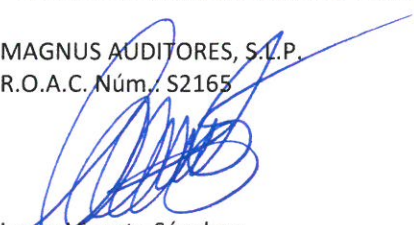
A banda d'això, el Col·legi ha continuat col·laborant amb la Fundació Esclerosi Múltiple, que és la empresa distribuïdora de la revista Immoscòpia, l'AECC (Associació Espanyola Contra el Càncer) i el Servei de Mediació en l'Habitatge de Càritas Diocesana de Barcelona. A més, vam col·laborar en la realització dels Jocs Special Olympics Barcelona-Calella 2014, organitzats per l'entitat Special Olympics Catalunya i en la Setmana de la Rehabilitació, del 9 al 14 de setembre.

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 abreujats adjunts del **COL·LEGI OFICIAL D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE BARCELONA I PROVÍNCIA**, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2014, 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.
2. La Junta de Govern és responsable de formular els comptes anuals abreujats adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats del **COL·LEGI OFICIAL D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE BARCELONA I PROVÍNCIA**, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, que s'identifica en la Nota 2 de la memòria adjunta i del control intern que considerin necessari per a permetre la preparació dels comptes anuals abreujats lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.
3. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els comptes anuals abreujats adjunts basada en la nostra auditoria. Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'auditoria de comptes vigent a Espanya. Aquesta normativa exigeix que complim els requeriments d'ètica, així com que planifiquem i executem l'auditoria a fi d'obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals abreujats estan lliures d'incorreccions materials.
4. Una auditoria requereix l'aplicació de procediments per a obtenir evidència d'auditoria sobre els imports i la informació revelada en els comptes anuals abreujats. Els procediments seleccionats depenen del judici de l'auditor, inclosa la valoració dels riscos d'incorrecció material en els comptes anuals abreujats, deguda a frau o error. En efectuar aquestes valoracions del risc, l'auditor té en compte el control intern rellevant per a la formulació per part de l'entitat dels comptes anuals abreujats, a fi de dissenyar els procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat. Una auditoria també inclou l'avaluació de l'adequació de les polítiques comptables aplicades i de la raonabilitat de les estimacions comptables realitzades per la direcció, així com l'avaluació de la presentació dels comptes anuals abreujats presos en el seu conjunt.
5. Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió d'auditoria.
6. Segons la nostra opinió, els comptes anuals abreujats adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'entitat **COL·LEGI OFICIAL D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE BARCELONA I PROVÍNCIA** a 31 de desembre de 2014, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu 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 que hi estiguin 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, 1 d'abril de 2015

Compte de pèrdues i guanys

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	2014	2013
A) OPERACIONS CONTINUADES	0	0
1. Import net de la xifra de negoci	987.629,03	1.024.638,85
a) Vendes de béns i serveis	5.295,03	8.369,85
700 VENDES DE MATERIAL	5.295,03	8.369,85
b) Prestacions de servei	982.334,00	1.016.269,00
705 QUOTES COL·LEGIALS	982.334,00	1.016.269,00
4. Aprovisionaments	-162.455,34	-201.538,68
a) Compres de mercaderies	-68.780,18	-76.663,64
600 QUOTES COL·LEGIALS I ORGANISMES	-68.062,34	-74.608,26
610 VARIACIÓ D'EXISTÈNCIES	-717,84	-2.055,38
b) Compres de béns i serveis	-10.960,62	-17.389,70
602 COMPRES DE MATERIAL	-10.960,62	-17.389,70
c) Treballs realitzats per altres empreses	-82.714,54	-107.485,34
607 TREBALLS REALITZATS TERCERS	-82.714,54	-107.485,34
5. Altres ingressos d'explotació	271.266,29	150.737,05
a) Ingressos accessoris i de gestió	271.266,29	150.737,05
759 INGRÉS CEIC I ALTRES SERVEIS	271.266,29	150.737,05
6. Despeses de personal	-430.067,45	-457.947,43
a) Sous, salaris i auxiliars	-310.258,03	-333.796,65
640 SOUS I SALARIS	-299.519,55	-333.796,65
641 INDEMNITZACIONS	-10.738,48	0
b) Càrregues socials	-80.209,42	-84.550,78
642 SEG. SOCIAL A CÀRREC EMPRESA	-79.209,42	-79.938,83
648 FORMACIÓ DE PERSONAL	-1.000,00	-4.611,95
d) Despeses President-Secretari	-39.600,00	-39.600,00
647 DESPESES PRESIDENT-SECRETARI	-39.600,00	-39.600,00
7. Altres despeses d'explotació	-558.788,32	-497.865,74
a) Serveis exteriors	-551.072,52	-489.915,92
621 ARRENDAMENTS I CÀNONS	-26.558,40	-26.512,20
622 REPARACIONS I CONSERVACIÓ	-8.311,94	-11.512,90
623 SERVEIS PROFESSIONALS INDEP.	-150.748,43	-65.391,54
625 PRIMES D'ASSEGURANCES	-227.268,02	-235.646,67
626 SERVEIS BANCARIS	-2.157,34	-2.389,98
627 PUBLICITAT, PROPAGANDA I RR.PP.	-58.312,65	-74.770,40
628 SUBMINISTRAMENTS	-11.964,57	-10.305,16
629 ALTRES SERVEIS	-65.751,17	-63.387,07
b) Tributs	-4.557,52	-7.017,49
631 ALTRES TRIBUTS	-4.169,60	-6.558,83

634 AJUST. NEGAT. EN IMPOS. INDIR.	-387,92	-458,66
c) Pèrdues, deteriorament, i var. provisions	-3.158,28	-932,33
650 PERD. CRÈD. COMER. INCOBRABLES	-3.158,28	-633,58
694 PERD. DETER. CRED. OP. COMERC.	0	-298,75
8. Amortització de l'immobilitzat	-49.470,10	-64.026,30
680 AMORT. IMMOBILITZAT IMMATERIAL	-12.990,16	-27.842,44
681 AMORT. IMMOBILITZAT MATERIAL	-36.479,94	-36.183,86
13. Altres Resultats	103.495,54	37.775,06
678 DESPESES EXCEPCIONALS	-1.981,95	-9.696,04
778 INGRESSOS EXCEPCIONALS	105.477,49	47.471,10
A.1) RESULTATS D'EXPLOTACIÓ	161.609,65	-8.227,19
14. Ingressos financers	15.689,04	23.149,00
b) De valors negociables i altres inst. fin.	15.689,04	23.149,00
b1) D'entitats financeres	15.689,04	23.148,35
762 INGRESSOS DE CRÈDITS	15.689,04	23.148,35
b2) De tercers	0	0,65
769 ALTRES INGRESSOS FINANCERS	0	0,65
15. Despeses financeres	-4.485,77	-6.626,09
a) Per deutes amb entitats financeres	-4.485,77	-6.626,09
662 INTERESSOS DE DEUTES	-4.485,77	-6.626,09
A.2) RESULTAT FINANCER	11.203,27	16.522,91
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	172.812,92	8.295,72
A.4) RESUL. L'EXERCICI PROC. D'OPERAC. CONTIN.	172.812,92	8.295,72
B) OPERACIONS INTERROMPUDES	0	0
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI	172.812,92	8.295,72

Balanç de situació (I)

ACTIU	2014	2013
A) ACTIU NO CORRENT	1.218.285,97	793.072,01
I. Immobilitzat intangible	21554,39	27165,05
203 PROPIETAT INDUSTRIAL	19.151,27	19.151,27
206 APLICACIONS INFORMÀTIQUES	343.248,11	335.868,61
280 AMORT. ACUM. IMMOB. INTANGIBLE	-340.844,99	-327.854,83
II. Immobilitzat material	632.916,15	662.091,53
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	172.709,13
217 EQUIPS INFORMÀTICS	102.947,76	95.643,20
281 AMORT. ACUM. IMMOB. MATERIAL	-316.038,86	-279.558,92
V. Inversions financeres a llarg termini	563.815,43	103.815,43
258 IMPOSICIONS A LLARG TERMINI	560.000,00	100.000,00
260 FIANCES CONSTITUÏDES LLARG TERMINI	3.815,43	3.815,43
B) ACTIU CORRENT	615.364,83	982.458,93
II. Existències	981,26	1.699,10
328 MATERIAL D'OFICINA	981,26	1.699,10
III. Deutors comercials i altres comptes cobrar	134.397,96	24.360,41
1. Clients vendes i prestació de serveis	113.559,97	17.692,62
b) Clients vendes i prestació serv. CP	113.559,97	17.692,62
430 CLIENTS	113.559,97	17.991,37
490 DETER. VALOR CREDI. OP. COMER.	0	-298,75
3. Altres deutors	20.837,99	6.667,79
440 DEUTORS	17.493,44	1.819,76
446 DEUTORS DE DUBTÓS COBRAMENT	0	298,75
473 HP-RETENCIONS I PAGAMENTS CTE.	3.344,55	4.549,28
IV. Inversions en empreses grup a curt termini	0	40.000,00
532 CRÈDITS C.P. PARTS VINCULADES	0	40.000,00
V. Inversions financeres a curt termini	260.000,00	700.000,00
548 IMPOSICIONS A CURT TERMINI	260.000,00	700.000,00
VI. Periodificacions a curt termini	7.657,41	5.785,32
480 DESPESES ANTICIPADES	7.657,41	5.785,32
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents	212.328,20	210.614,10
570 CAIXA	6.943,57	16.973,96
572 BANCS	205.384,63	193.640,14
TOTAL ACTIU	1.833.650,80	1.775.530,94

Balanç de situació (II)

PASSIU	2014	2013
A) PATRIMONI NET	630.822,85	458.009,93
A-1) Fons propis	630.822,85	458.009,93
I. Capital	367.225,75	367.225,75
1. Capital escriturat	367.225,75	367.225,75
101 FONS SOCIAL	367.225,75	367.225,75
III. Reserves	70.391,59	70.391,59
113 RESERVES VOLUNTÀRIES	70.391,59	70.391,59
V. Resultat d'exercicis anteriors	20.392,59	12.096,87
120 ROMANENT	113.404,97	113.404,97
121 RESULTATS NEGATIUS EXERCICIS ANTERIORS	-93.012,38	-101.308,10
VII. Resultat de l'exercici	172.812,92	8.295,72
B) PASSIU NO CORRENT	989.524,04	984.637,12
I. Provisions a llarg termini	171.780,00	120.000,00
142 PROVISIÓ PER A ALTRES RESPONSABILITATS	171.780,00	120.000,00
II. Deutes a llarg termini	817.744,04	864.637,12
1. Deutes amb entitats de crèdit	459.843,58	479.903,27
170 DEUTES LLARG TERMINI AMB ENTITATS CRÈDIT	459.843,58	479.903,27
3. Altres deutes a llarg termini	357.900,46	384.733,85
180 FIANCES REBUDES A LLARG TERMINI	357.900,46	384.733,85
C) PASSIU CORRENT	213.303,91	332.883,89
III. Deutes a curt termini	6.594,90	67.821,55
1. Deutes amb entitats de crèdit	20.256,00	20.400,00
520 DEUTES A CURT TERMINI	20.256,00	20.400,00
3. Altres deutes a curt termini	-13.661,10	47.421,55
521 DEUTES A CURT TERMINI	0	47.362,11
555 PARTIDES PENDENTS D'APLICACIÓ	-13.661,10	59,44
V. Creditors comerc. i altres comptes pagar	109.418,46	159.567,44
2. Altres creditors	109.418,46	159.567,44
410 CREDITORS PER PRESTACIONS DE SERVEIS	46.576,38	93.672,59
419 CREDITORS PER OPERACIONS PENDENTS FACTURACIÓ	16.835,06	6.427,51
465 REMUNERACIONS PENDENTS PAGAMENT	7.922,13	27.407,31
475 HP. CREDITORS CONCEPTES FISCAL	26.641,82	24.844,96
476 ORG. DE LA SS.SS., CREDITORA	11443,07	7215,07
VI. Periodificacions a curt termini	97.290,55	105.494,90
485 INGRESSOS ANTICIPATS	97.290,55	105.494,90
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	1.833.650,80	1.775.530,94