

Núm. 123 | 3r trimestre de 2013

el butlletí

DEL COL·LEGI DE MEDIADORS
D'ASSEGURANCES DE GIRONA

Marcar el camí: responsabilitat dels col·legis professionals



Som en temps molt convulsos. Aquesta afirmació, que seria extensible a qualsevol part del món, s'accentua quan parlem de Catalunya. No sols tenim una situació de crisi econòmica, també convivim amb una situació de reclamació nacional. La nostra societat està immersa en una espiral de constants modificacions legislatives, algunes vegades sense dotació econòmica o mitjans, cosa que les fa inaplicables i, d'altres, provinents del govern estatal amb clara voluntat centralista, la qual cosa afecta el que hem estat defensant, construint i negociant a Catalunya. Això ens crea una inseguretat jurídica que afecta la nostra activitat i el desenvolupament de les nostres professions.

Davant aquest marc actual, què hem de fer? Quins camins hem de seguir?

Sóc agent de la propietat immobiliària. Sí, amb orgull de professional, així ho afirmo.

Com a API i actualment com a president del Col·legi Oficial de les comarques de Girona sóc conscient que vetllar per la imatge dels professionals, i afavorir la transparència del sector immobiliari per acostar-nos als consumidors, és vital. Hi ha paradigmes difícils de trencar, hi ha hagut un nivell elevat d'intrusisme, per la manca de regularització de l'activitat de medi-

ació immobiliària, que ha perjudicat greument la nostra professió i, malauradament, dels bons professionals i les bones gestions se'n parla poc perquè no són notícia.

Defenso que treballar amb un API és donar valor afegit a les transaccions immobiliàries. És garantia de professionalitat, d'eficàcia, de qualitat i de protecció dels drets del consumidor, tant del comprador com del venedor.

La societat ha de saber que al davant d'un API tenen un agent immobiliari amb el suport d'una institució que aporta la professionalitat dels serveis que desenvolupa de mediació, assessorament i valoració immobiliària, i hi dona suport, amb un coneixement del territori, de la legislació i del mercat on actua. I aquesta conscienciació és un dels objectius clau del col·legi que treballem dia a dia, a través dels mitjans de comunicació per arribar a l'opinió pública així com als mateixos professionals que són la raó de ser del col·legi.

El col·legi els ofereix un servei integral. Un conjunt de serveis que va des de la cobertura de la seva activitat, la identificació de pertànyer a un col·lectiu oficial i professional, fins a aspectes diversos com la regularització i prestigi del sector, i fa d'interlocutor davant l'administració i els agents del sector.

Els agents immobiliaris homologats a Catalunya estan inscrits al Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya, creat en virtut de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, Decret 12/2010 pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea aquest registre.

La inscripció en aquest registre, que és públic de caràcter administratiu i obligatori d'acord amb l'apartat 4 de

**"Això ens crea
una inseguretat
jurídica que
afecta la nostra
activitat i el
desenvolupament
de les nostres
professions"**

l'article 55 de la Llei 18/2007, atorga el distintiu d'agent immobiliari homologat per la Generalitat de Catalunya, que juntament amb el número imprès a la placa d'identificació, acredita que la persona que figura en el registre reuneix els requisits i condicions adequades que la faculta per a l'exercici de l'activitat.



L'accés al registre no és possible si no es compleixen una sèrie de requisits que són exigibles per part dels consumidors:

- Actuar amb independència, imparcialitat, prevalença de l'interès del client, amb prudència i amb subjecció a la legalitat vigent.

- Informar sobre la normativa i els principis deontològics.
- Subscriure sempre nota d'encàrrec.
- Complir el principi de veracitat en la publicitat i l'oferta.
- Tenir la capacitat professional requerida per a l'exercici de l'activitat. En aquest sentit, cal aportar una titulació universitària homologada o bé un mínim de cursos d'especialització en matèria immobiliària.
- Conèixer la normativa i que actualitzin els seus coneixements.
- Actuar amb transparència en el càlcul dels honoraris.
- Disposar d'una **assegurança de caució** amb una entitat asseguradora o financera degudament autoritzada, per respondre de les quantitats que es rebin en l'exercici de l'activitat fins que aquestes quantitats siguin posades a disposició de les persones destinatàries. Cobreix les diferents funcions que té un API: com a perita judicial i extrajudicial, els comercialitzadors d'apartaments turístics, els que estan al servei de la SPA «Sociedad Pública de Alquiler», com a taxadors hipotecaris, la funció mediatra dels API i l'administració de patrimoni en immobiliari en règim de propietat horitzontal i/o vertical.

Amb un límit mínim de la garantia de 60.000,00 € per agent, establiment obert al públic a Catalunya i any de cobertura. També està obligat a informar a qui ho sol·liciti de les dades identificadores de l'assegurança de caució (com a mínim, facilitarà el nom de l'entitat asseguradora o financera i el número de referència de la garantia).

- Disposar d'una **assegurança de responsabilitat civil** que garanteixi els danys i perjudicis que puguin causar durant l'exercici de la seva activitat; amb un límit mínim de 600.000,00 € per agent, establiment obert al públic de Catalunya i any de cobertura.



L'acrònim **api** és propietat del Consell de Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya, per la qual cosa no pot ser utilitzat per persones, físiques o jurídiques de fora del col·lectiu d'agents de la propietat immobiliària, col·legiats i/o associats.

Els col·legis d'agents de la propietat immobiliària formen part de l'administració pública i tenen delegada per llei la potestat disciplinària sobre els seus membres, en garantia dels drets dels consumidors. Per tant, només en el cas de contractar amb un API col·legiat el consumidor té accés a la via col·legial gratuïta per presentar la denúncia corresponent.

Només els col·legis API són corporacions de dret públic, que garanteixen des de 1951 amb una assegurança obligatòria que els seus drets seran sempre rescabats en cas de conflicte.

La participació activa dels col·legiats de la demarcació de Girona ha fet créixer d'una manera important els serveis que s'ofereixen des del col·legi, que està certificat des de l'any 2003 amb la norma ISO 9001:2008 i compleix la Llei 31/1995, de riscos laborals i la Llei 15/1999, de protecció de dades de caràcter personal.

El col·legi API de Girona defineix, gestiona i impulsa serveis professionals de gran valor afegit per als agents immobiliaris en l'exercici de la seva professió i en la millora contínua de la seva carrera professional.

En la seva vessant representativa impulsa la defensa dels drets del col·lectiu amb participació legislativa fent d'altaveu del sector i posa èmfasi en l'enfortiment de la comunicació institucional i corporativa tant des d'una vessant interna com pel que fa a la seva projecció exterior, coordinant tot el que fa referència als suports de comunicació més tradicionals amb les noves plataformes de màrqueting i comunicació digital.

Quant a la gestió i serveis, s'ha seguit una política d'escolta activa al col·legiat i s'han potenciat aquells serveis més demanats, posant especial atenció a la formació especialitzada.



No voldria finalitzar sense afirmar que la responsabilitat d'un col·legi professional és vetllar pels seus col·legiats i pel seu territori; i el nostre, el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona, no és una excepció. De fet, som de les poques institucions que ha suspès les relacions orgàniques amb el seu consell estatal fins que no es formalitzi un conveni de relació d'igualtat, no de submissió com fins ara.

Esperem que el nostre projecte sigui compartit per molts altres col·legis, en benefici de tots els professionals i, en definitiva, de tots els ciutadans de Catalunya.

Hem de tenir el convenciment que és millor mirar cap endavant que cap enrere, i que el camí que anem recorrent sigui també una realitat i ple d'il·lusions.