

COM FUNCIONA?

Inscripció Agents d'Intermediació Immobiliària, de forma COL·LECTIVA

A través de col·legi professional regulat per la Llei 6/1997 de Col·legis Professionals o d'una associació professional o empresarial regulades per legislació autonòmica valenciana o de la legislació estatal en aquesta matèria

Objecte del tràmit

L'objecte del present tràmit és la inscripció col·lectiva en el Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària, a través dels Col·legis o Associacions professionals o empresarials, de les persones que siguen sòcies o col·legiades, de les persones que es dediquen a l'activitat, c*on la fi de promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de persones propietàries i inquilines.

Qui pot iniciar-ho?

Interessats/Sol·licitants

Els sol·licitants *tramitadores seran las entitats, ja siguen Col·legis o Associacions professionals o empresarials, que de manera col·lectiva vagen a inscriure als seus associats/col·legiats que complisquen els requisits establits en el Decret 98/2022, ja siguen aquests p*ersonas físiques o jurídiques.

Requisits

Las persones físiques o jurídiques hauran de reunir els següents requisits:

a) Requisits d'ubicació i d'atenció.

La persona que actue com a agent d'intermediació immobiliària haurà de comptar amb establiment obert al públic, llevat que es presten els serveis exclusivament a distància per via electrònica o telemàtica.

Té la consideració d'establiment obert al públic el domicili professional, els locals comercials, i les oficines o despatxos que complisquen tots els requisits i disposen dels permisos, les llicències i altes fiscals requerides legalment per a exercir l'activitat.

Les persones que presten serveis exclusivament per via electrònica o telemàtica encara que compten amb establiment obert en la resta del territori espanyol o en algun estat de la Unió Europea, hauran de disposar d'una adreça física en el territori de la Comunitat Valenciana.

En aquests establiments, o en l'adreça física de la persona que preste els serveis per via electrònica, han d'atendre's les consultes, queixes i reclamacions de les persones consumidores i usuàries en relació als serveis d'intermediació prestats.

En les seues actuacions com a agents hauran de consignar totes les dades referents a la seua identificació professional, ubicació, nom de l'entitat asseguradora o financera, número de referència de la garantia, i número d'inscripció en el registre d'agents d'intermediació immobiliària en el contracte de mandat o nota per encàrrec que subscriga amb els seus clients.

b) Requisits de capacitat professional.

Aquelles persones físiques que actuen com a agents d'intermediació immobiliària acreditaran capacitat professional per a l'exercici de l'activitat, d'acord amb els continguts bàsics alternatius de formació que es descriuen seguidament:

1.- Posseir títol Oficial d'Agent de la Propietat Immobiliària expedit pel Ministeri competent.

Si escau, acreditar la col·legiació en el corresponent Col·legi Oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària o manifestació de no estar col·legiat.

2.- Posseir una titulació universitària pertanyent a la branca de Ciències Socials i Jurídiques, Enginyeria o Arquitectura.

Aquesta formació s'acreditarà si escau amb el Títol universitari corresponent o del Títol Oficial d'Agent de la Propietat Immobiliària expedit pel Ministeri competent.

3.- Els posseïdors de certificats d'assistència i aprofitament a cursos de formació acadèmica de, almenys, 200 hores lectives en matèria immobiliària, relacionada amb els serveis de mediació, assessorament i gestió, bé en modalitat presencial, a distància o virtual, emesos per centres d'ensenyament públics, Universitats privades o centres amb concert amb les AA.PP. o altres entitats els estatuts de les quals contempen la formació com un dels seus fins.

Quan l'actuació es desenvolupe a través d'una persona jurídica, els requisits de capacitat professional s'exigiran a l'efecte d'aquest registre, a les persones administradores, si escau, com a mínim a un dels membres del Consell d'Administració de la societat.

Els requisits de capacitat s'exigiran també als responsables d'establiment obert al públic que en cap cas podrà tindre al seu càrrec més de tres establiments i visaran totes les notes per encàrrec i contracte de mandat que es realitzen a nom de la persona jurídica.

En el cas d'agents que operen exclusivament per via electrònica o telemàtica, els requisits de capacitat s'exigiran també a la persona vinculada a l'adreça física que presta els serveis per via electrònica si no es tractara de persona inscrita en el Registre.

En tot cas qui sol·licite la inscripció, en el cas de persona jurídica, haurà de ser persona representant que complisca aquests requisits.

Qui actue com a agent d'intermediació immobiliària, complirà les obligacions i els principis d'actuació establits en la legislació vigent i en els codis professionals de conducta.

c) Requisits de solvència.

Qui actue com a agent d'intermediació immobiliària haurà de disposar de garanties i assegurances d'acord amb les següents condicions:

1. Contractar un aval emés per una entitat financera o una assegurança de caució, a fi de protegir els clients enfront de la incapacitat dels agents d'intermediació immobiliària per a transferir les quantitats que reben en l'exercici de la seua activitat medidora.

1.1. La quantia mínima de l'aval o de l'assegurança de caució per a cada agent serà de 60.000 euros per establiment obert al públic i any de cobertura.

1.2. Haurà d'estar constituïda per un import mínim de 60.000 euros per establiment obert al públic i any de cobertura, o per agent i any de cobertura si es tracta d'agent d'intermediació immobiliària que desenvolupa la seua activitat exclusivament a través de mitjans electrònics o telemàtics.

Si l'agent d'intermediació immobiliària desenvolupa la seua activitat exclusivament per via telemàtica, l'import mínim d'aquesta garantia serà de 300.000 euros per agent i any de servei.

2. Contractar una assegurança de responsabilitat civil professional o qualsevol una altra garantia financera que cobrisca en tot el territori de la UE les responsabilitats que pogueren sorgir per negligència professional.

El capital a assegurar per la pòlissa ha de determinar-se reglamentàriament, tenint en compte el nombre d'establiments que cada agent manté oberts al públic.

La pòlissa d'assegurança pot ser individual o, en el cas d'agents col·legiats o associats, la pòlissa de grup que l'escola o col·legi professional al qual pertanguen haja concertat.

2.1. La pòlissa podrà ser concertada per entitats asseguradores establides a Espanya o en qualsevol Estat membre de la UE i així mateix, podrà ser contractada a través del col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària situat en la Comunitat Valenciana en el qual l'interessat es trobe col·legiat en

exercici o de les associacions professionals o empresarials a les quals els interessats de troben adscrits.

2.2. La quantia mínima de l'assegurança de responsabilitat civil per a cada agent serà de 600.000 euros per sinistre i any d'assegurança amb un sublímit de 150.000 euros per víctima.

Si l'agent d'intermediació immobiliària desenvolupa la seua activitat exclusivament per via telemàtica la quantia mínima de l'assegurança de responsabilitat civil serà 1.000.000 euros per sinistre i any d'assegurança amb un sublímit de 150.000 euros per víctima.

Els agents d'intermediació immobiliària facilitaràn a qui ho sol·licite el número de pòlissa i el nom de l'entitat asseguradora, o el número d'aval i el nom de l'entitat financera per als avals, i així mateix el faran constar en el contracte de mandat o la nota per encàrrec.

Totes les garanties exigides com a requisit de solvència podran ser constituïdes individualment o de manera col·lectiva a través dels Col·legis o Associacions professionals.

La inscripció té duració indefinida, sense perjudici de les causes de suspensió o cancel·lació previstes en els articles 9 i 10 del Decret 98/2022, de 29 de juliol, del Consell.

La inscripció permet acreditar a la persona que figura en el Registre que reuneix els requisits i les condicions adequats per a exercir l'activitat sempre que es mantinguen en el temps les circumstàncies, els requisits i les condicions amb les quals es va acordar la seua inscripció.

Quan sol·licitar-ho?

Termini de presentació

En el cas de sol·licituds individuals, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del Decret 98/2022, de 29 de juliol, del Consell, tots els interessats que estiguen duent a terme en el moment de la seua entrada en vigor labores de mediació immobiliària hauran de sol·licitar la corresponent inscripció en el Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària.

En el cas d'inscripció de sol·licituds col·lectives, els col·legis o les associacions professionals o empresarials han de presentar la sol·licitud per la vies telemàtiques indicades en el termini màxim de 6 mesos a comptar de l'entrada en vigor del Decret 98/2022, de 29 de juliol, del Consell.

Quina documentació s'ha de presentar?

La sol·licitud d'inscripció realitzada tant de manera individual com col·legiada, es formalitzarà mitjançant una declaració responsable, en la qual es farà constar el que es preveu en l'article 3 del *Decreto 98/2022, de 29 de juliol, del Consell:

1) **De manera col·lectiva, a través de col·legi professional** regulat per la Llei 6/1997 de Col·legis Professionals **o d'una associació professional o empresarial** regulades per legislació autonòmica valenciana o de la legislació estatal en aquesta matèria.

En aqueix cas, es tramitarà la sol·licitud d'inscripció conjunta per a les persones col·legiades o associades juntament amb **una declaració responsable en la qual consten relacionades totes les persones membres en situació d'exercici, la relació d'establiments de cadascuna i, en el seu cas, les dades de la societat amb la qual operen.**

Es farà constar en la declaració que totes les persones col·legiades o associades reuneixen les condicions i els requisits establits en el present article i que estan degudament cobertes per la pòlissa de caució i de responsabilitat civil.

La presentació d'una declaració responsable implica que **la persona interessada autoritza l'Administració a contrastar i comprovar les dades declarades** amb les dades de què disposen altres entitats o organismes públics o privats.

2) De manera individual, la persona interessada, **mitjançant declaració responsable**, en la qual ha de fer constar les dades d'identificació i les indicacions següents:

a) Que disposa d'establiment obert al públic. En el cas de prestació dels serveis exclusivament a distància per via electrònica o telemàtica, ha d'indicar l'adreça física de què disposa en el territori de la Comunitat Valenciana.

b) Que per a dur a terme els serveis i les activitats de mediació en matèria de serveis immobiliaris té atorgats els permisos, les llicències i les altes fiscals corresponents.

c) Que es compromet a desenvolupar la seua activitat d'acord amb els principis d'actuació i codis de conducta sobre l'ètica professional, l'ètica de comportament, el secret professional, les comunicacions comercials i la transparència en les remuneracions.

d) Que té la capacitació professional requerida.

e) Que disposa de la pòlissa d'assegurança de caució i de responsabilitat civil professional i que ha subscrit les garanties en les quanties i modalitats que estableix l'article 3, a fi de protegir els clients enfront de la incapacitat dels agents d'intermediació immobiliària per a transferir les quantitats que reben en l'exercici de la seua activitat mediadora.

f) Que es compromet a mantindre les condicions i els requisits que, per a exercir l'activitat d'agent intermediació immobiliària, preveu aquest Decret del Consell.

g) Que autoritza les persones que gestionen el Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària de la Comunitat Valenciana per a efectuar les comprovacions necessàries sobre les qüestions declarades en els apartats anteriors, a verificar que la documentació aportada juntament amb la sol·licitud d'inscripció s'ajusta als termes establits i, en el seu cas, al fet que li requerisquen a l'efecte d'acreditar i esmenar.

Com es tramita?

Passos

El procediment per a la inscripció en el registre s'inicia a sol·licitud de la persona interessada, per mediació del seu col·legi o associació professional de referència que actua de tramitador i representants, i ho realitza per mitjans electrònics.

Recursos que procedeixen contra la resolució

1. Les resolucions dictades per la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge no posen fi a la via administrativa i poden ser objecte de recurs d'alçada davant l'òrgan superior jeràrquic del qual els va dictar, competent en matèria d'habitatge, segons el que es disposa en els articles 121 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les *AA.PP.

2. Els recursos respecte de les sol·licituds d'accés a la informació del Registre es regiran pel que es preveu en els articles 38 i següents de la Llei de la Generalitat 1/2022, de 13 d'abril, de transparència i bon govern de la Comunitat Valenciana.

Com es tramita telemàticament?

A través del us enllaces corresponents:

Tramitar amb certificat electrònic:

a) Si el col·legi o associació empresarial o professional inscriu persones físiques o jurídiques per representació, ha de fer servir el següent enllaç:

En breu estarà disponible.

Mentrestant, els Col·legis, i associacions professionals i empresarials poden donar d'alta als seus membres, a través de l'enllaç de Registre individual, tal com s'especifica en l'apartat b).

b) Si el col·legi o associació empresarial o professional inscriu persones físiques o jurídiques de manera individualitzada, pot utilitzar l'enllaç d'inscripció individual ja activat, indicant en la casella de l'apoderament ALTRES, si actua en poder de Col·legi o Associació professional o empresarial:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=22848

Informació addicional

- ✓ Poden traslladar tots els seus dubtes i consultes al següent email:

registre_aii@gva.es

- ✓ Poden consultar el registre públic en la següent URL:

Per al llistat en valencià serà la URL:

https://sforms.gva.es/sformssystemaexplotacion/servletobtenerxmlns/obtenerxmlorig?formulario=62953&*SF_*SIS_*ICP=2

Per al llistat en Castellà serà la URL:

https://sforms.gva.es/sformssystemaexplotacion/servletobtenerxmlns/obtenerxmlorig?formulario=62953&*SF_*SIS_*ICP=1

Fonts jurídiques i/o documentals

Normativa

- Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana
- Decret 130/2021, d'1 d'octubre, de Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i rehabilitats
- Decret 98/2022, de 29 de juliol, del Consell, pel qual es regula el Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària de la Comunitat Valenciana i els requisits per a la inscripció.

Lista de normativa

Veure Llei 2/2017, de 3 de febrer

Veure Decret 130/2021, d'1 d'octubre

Veure Decret 98/2022, de 29 de juliol

Preguntes freqüents

Quins efectes té el reconeixement de la condició d'agent d'intermediació immobiliària?

1. La inscripció permet acreditar a la persona que figura en el Registre que reuneix els requisits i les condicions adequats per a exercir l'activitat sempre que es mantinguen en el temps les circumstàncies, els requisits i les condicions amb les quals es va acordar la seua inscripció.

S'atorgarà un distintiu normalitzat perquè la inscripció en el registre siga visible al públic, conforme al format i contingut previst en annex.

2. La Generalitat Valenciana no es responsabilitza de les situacions que es pogueren produir en relació amb les actuacions de les persones que exerceixen la intermediació immobiliària que no estiguen estrictament circumscrites al propi acte de la inscripció.

3. En tot cas serà aplicable la Llei 2/2015, de 2 d'abril, de Transparència, Bon Govern i Participació Ciutadana de la Comunitat Valenciana, així com els seus desenvolupaments, en relació a l'accés a la informació administrativa que siga pública, de manera total o parcial, com a no estiga exclosa d'aquest dret d'accés a la informació pública.

Es pot cancel·lar la inscripció?

- La cancel·lació de la inscripció a instàncies de part es tramitarà amb el mateix procediment especificat en el Decret 98/2022, de 29 de juliol, del Consell, per a la inscripció.

- La cancel·lació de la inscripció d'ofici es farà:

a) Per defunció o cessament de l'activitat de la persona inscrita

b) Per dissolució o baixa fiscal, en cas de ser persona jurídica.

c) Per incompliment dels requisits d'inscripció, prèvia audiència als interessats.

La cancel·lació de la inscripció dona lloc a la baixa del Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària.