

CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA

CREACIÓ REGISTRE D'AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Segons el que es disposa en l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte o avantprojecte de llei o de reglament, se substanciarà una consulta pública, a través del portal web de l'Administració competent en la que es demanarà l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma, sobre els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seua aprovació, els objectius de la norma i les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.

Aquesta consulta prèvia no exclou el procediment d'informació pública del projecte que, en el seu cas, s'iniciaria una vegada conclusa aquesta consulta pública. En la pàgina web de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, en l'apartat "normativa en tramitació", (<http://www.habitatge.gva.es/es/normativa-en-tramitacion>), i en el portal de transparència de la Generalitat, (<http://www.gvaoberta.gva.es>), es procedeix a publicar la consulta pública prèvia per a l'elaboració del PROJECTE DE DECRET PEL QUAL ES CREA EL REGISTRE D'AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT VALENCIANA i s'estableix la seua regulació i règim jurídic.

Les aportacions i opinions es poden remetre fins al dia 21 de gener de 2022, a l'adreça de correu electrònic: dg_funcio_social_habitatge@gva.es

València, en la data de la signatura digital
LA DIRECTORA GENERAL D'EMÈRGENCIA HABITACIONAL,
FUNCIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE I OHSU

A) PROBLEMES QUE ES PRETENDEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA	La regulació que es proposa té per objecte la creació i regulació del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana, establint els requisits necessaris per a la seua inscripció i funcionament.
B) NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEUA APROVACIÓ	L'entrada en vigor de la Llei 7/2021, de 29 de desembre de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, afig una Disposició addicional sisena a la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la Funció Social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que obliga a la creació d'aquest Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana i a la seua regulació.
C) OBJECTIUS DE LA NORMA	<p>La norma té per objecte la creació i regulació del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana.</p> <p>En particular, els objectius d'aquest Registre són:</p> <p>a) Introduir fiabilitat i transparència, reconeixent als professionals i garantint la protecció dels drets de les persones propietàries d'habitatge i de les persones inquilines d'aquestes.</p> <p>c) Proporcionar una gestió més directa i eficaç a la ciutadania a través dels agents immobiliaris.</p> <p>d) Afavorir la qualitat i garanties en la prestació dels serveis.</p> <p>e) Col·laboració entre les Administracions Públiques i els agents immobiliaris de la Comunitat Valenciana en les qüestions de la seua competència.</p>
D) LES POSSIBLES ALTERNATIVES REGULADORES I NO REGULADORES	No es troben altres possibles alternatives reguladores i no reguladores.

**ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO
POR EL CUAL SE CREA Y REGULA EL
REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE
LA COMUNITAT VALENCIANA**





A LA VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA SECCIÓN ÚNICA VIVIENDA DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Miguel Garrido Ruiz, mayor de edad, con DNI 24763805G, en nombre y representación de la Asociación Profesional de Gestores Intermediarios en Promociones de Edificaciones (en anagrama GIPE), con CIF G29175155, con domicilio social en 29015-Málaga, c/Salinas núm. 6, ante **LA VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA SECCIÓN ÚNICA VIVIENDA DE LA GENERALITAT VALENCIANA**, comparece y respetuosamente,

EXPONE

Que habiendo tenido conocimiento de la Ley siete/21, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales de gestión administrativa y financiera y de organización de la generalidad 2022 en la que en su capítulo III Modificaciones legislativas en materia de competencia de la Vicepresidencia Segunda Y Conselleria De Vivienda Y Arquitectura Bio Climática Sección Única Vivienda, en la que en su artículo 79, se añade a la ley 2/2017 una nueva disposición adicional sobre agentes inmobiliarios y su registro, con carácter previo a la exposición en público del proyecto de decreto de creación de registro y/o Reglamento que se pueda legislar formulo las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- La Asociación Profesional de Gestores Intermediarios en Promociones de Edificaciones, en anagrama GIPE, que el exponente representa y preside, tiene en la actualidad, como se ha indicado, su domicilio social en 29015-Málaga, c/Salinas núm. 6, habiendo obtenido personalidad jurídica y plena capacidad de obrar según certificado del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales de fecha **13 de julio de 1986** con el depósito número 3447.

Sin perjuicio de lo regulado en los Estatutos de la Asociación **GIPE**, sus miembros se rigen, además, por las normas de conducta de la **European Association of Real Estate Professions (CEPI)** y por las normas **deontológicas** de la propia asociación **GIPE**.

La **CEPI** (resultante de la fusión de las dos mayores Asociaciones de carácter europeo) agrupa a su vez a las mayores asociaciones de la casi totalidad de los países europeos, que representan en su conjunto a unos **350.000 profesionales inmobiliarios**.

Además, los miembros de la Asociación **GIPE**, se encuentran también dados de alta en el Régimen Especial de la Seguridad Social de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos y ello, de acuerdo con la Resolución de la Secretaría General dictada el 24-10-1989.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-fd19-6005-9611-724f-c2de-f0c3-dc1a-7340	2022-02-14 15:57:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00003768787	https://sede.administracionespublicas.gob.es/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica





SEGUNDA.- La Asociación que represento quiere mostrar su disconformidad con lo dispuesto en el punto 2 de la citada disposición adicional sexta por entender que existe una discriminación positiva a favor de los agentes de la propia inmobiliaria (API) en cuanto que, de modo directo, se les considera pueden actuar como agentes inmobiliarios.

En este sentido, es preciso recordar que el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberación en el Sector Inmobiliario y Transporte en su artículo tercero al regular las “Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria,” puso de manifiesto lo siguiente:

<< Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general, podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio oficial >>.

A mayor abundancia, la no derogada Ley 10/2003, de 20 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. B.O.E. 21-05-2.003. su artículo 3, recogió de modo expreso, al disponer las “Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria”:

Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales en Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas:

- a) Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica.
- b) Por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad.”.

En consecuencia, entendemos que el texto de la norma contraviene y perjudica los legítimos intereses de la Asociación que represento y ello por cuanto que se prima y se beneficia con el contenido de dicha norma a un determinado colectivo que, si bien obtienen un título habilitante, no es título académico oficial.

Frente a ello, hemos de manifestar y reiterar que nuestra asociación, constituida en diciembre de 1985, aparte de venir realizando una formación continuada de sus miembros, exige una previa competencia, y actitud, previa realización del curso de formación para la incorporación a ella de sus miembros. y ello, por mor del artículo 21 de los estatutos de la asociación en los que señala dos requisitos para ser asociado:





- a)-dedicarse profesionalmente a la gestión de promociones de edificaciones.
- b)-de mostrar actitudes para el desempeño de gestión intermediaria a través de las normas que establezca la Junta Directiva

En cambio, con la aprobación del Decreto con esta redacción inicial, se podría vulnerar el derecho al ejercicio profesional de determinadas personas.

Por lo anterior, solicitamos idéntico trato para la Asociación que represento (en defensa de los derechos de sus asociados actuales o futuros), que el que se dispensa para los agentes de la propiedad inmobiliaria.

TERCERA.- Mostramos igualmente nuestra disconformidad con el contenido del inciso final apartado c del citado punto 2, respecto de la garantía, porque aun siendo cierto que se nombra a los agentes colegiado o asociados, en cambio en su forma de constitución mantienen que “...**la garantía podrá constituirse a través del colegio profesional al que pertenezcan.**”, obviando a las asociaciones profesionales.

Cuarta.-Hemos de señalar que en el apartado D) del citado punto 2, en relación con la póliza de responsabilidad civil, entendemos que se ha cometido un error mecanográfico de transcripción al mantener que “la póliza de seguro podrá ser individual o en el caso agentes colegiados o asociados, la póliza del grupo que **la escuela** o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.”

Entendemos que se ha querido decir “**la Asociación** o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.

La póliza de seguro, debe poder ser contratada directa o colectivamente no sólo por los colegios profesionales, sino también por las asociaciones profesionales, como sería nuestro caso. Extremo éste que está Asociación de ámbito nacional tiene contemplado y realiza para sus asociados ante a la Generalitat de Cataluña, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el DECRETO 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, Comunidad en la que no se discrimina el ejercicio de la actividad profesional de agente inmobiliario.

CUARTA.- En nombre de la Asociación que represento, solicito quedar como comparecido y parte y solicitando se le dé traslado de la elaboración del Decreto y, en su caso, de Reglamento, a fin de poder participar o realizar alegaciones.

Por lo expuesto,

A LA VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA SECCIÓN ÚNICA VIVIENDA DE LA GENERALITAT VALENCIANA SUPLICO que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, se sirva admitirlo y, en su mérito, tenga por





formuladas las alegaciones del cuerpo del presente escrito y, previos trámites pertinentes, en su día, se nos dé traslado del contenido, con trámite de audiencia, del texto del proyecto de decreto y/o Reglamento, a fin de poder realizar Alegaciones, con la finalidad de evitar cualquier discriminación que pueda afectar a los intereses de los asociados de la Asociación Profesional de Gestores Intermediarios en Promociones de Edificaciones, en anagrama GIPE que represento.

En Málaga para Valencia a 11 de febrero de 2022

Firmado digitalmente por: 24763805G
MIGUEL GARRIDO (R: G29175155)
Fecha y hora: 11.02.2022 12:37:29

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
ORVE	ORVE-fd19-6005-9611-724f-c2de-f0c3-dc1a-7340	2022-02-14 15:57:33
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
REGAGE22e00003768787	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



De: dg_funcio_social_habitatge@gva.es <dg_funcio_social_habitatge@gva.es>

Enviado el: lunes, 7 de febrero de 2022 12:02

Para: 'Ingladavicente@gmail.com' <ingladavicente@gmail.com>; 'fernando@avacu.es' <fernando@avacu.es>; presidentatyrius <presidentatyrius@tyrius.org>

Asunto: 01 BORRADOR Propuesta Decreto registro Agentes Inmobiliarios (002)

Buenos días, tal y como os comenté os paso el borrador de registro de agentes inmobiliarios, una vez que ya he acabado la ronda con los distintos colectivos de agentes inmobiliarios,



Pura Peris Garcia
Directora General d'Emergència Habitacional, Funció Social, OHSU
Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Biocli
CA90, Torre 1, planta 7
961208375
peris_purgar@gva.es - www.gva.es

antes de iniciar la tramitación formal. Mi intención es comenzar la tramitación a finales de semana. Todo ello sin perjuicio de que se abra en el periodo correspondiente del procedimiento la información pública.
Agradeciendo como siempre vuestras aportaciones.
Feliz semana

Resolució del vicepresident segon i conseller d'habitatge i arquitectura bioclimàtica pel qual s'inicia el procediment d'elaboració d'un projecte de decret per a la creació del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana, en desenvolupament de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Amb la finalitat de promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de propietaris i inquilins es desenvolupa reglamentàriament aquest registre obligatori d'agents immobiliaris adscrit a la Conselleria competent en matèria d'habitatge.

Es contempla la regulació de la intermediació en l'àmbit objectiu de la normativa sobre el dret a l'habitatge, de manera que existisca un control administratiu en pro de la qualitat del servei, exigint-se la inscripció en un registre públic, amb indubtables avantatges en la protecció dels consumidors i usuaris.

En virtut de l'assenyalat anteriorment, i de conformitat amb el que es disposa en l'article 39.1 del Decret 24/2009, de 13 de febrer del Consell, sobre la forma, l'estructura i el procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat,

RESOLC

Primer.

Iniciar el procediment per a l'elaboració i aprovació d'un projecte de Decret per a la creació del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana, en desenvolupament de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Segon.

Encomanar la tramitació del projecte a la Direcció General d'Emergència Habitacional, Funció Social de l'Habitatge i Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana.

Tercer.

Declarar la urgència per a la tramitació del present projecte de decret, pel qual es reduiran a la meitat els terminis establits pel procediment ordinari. Això obeeix a raons d'interés públic, atés que per al desenvolupament dels projectes als quals afecta, és necessària la seua ràpida aprovació. Tot això tal com s'estableix l'art. 33 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i l'art.43 del Decret 24/2009, de 13 de febrer del Consell, sobre la forma, l'estructura i el procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat.

En València, en la data que consta en la signatura electrònica
EL VICEPRESIDENT SEGON I CONSELLER D'HABITATGE I ARQUITECTURA
BIOCLIMÀTICA

Projecte de DECRET ___ /2022, de ___ de __, del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana.

El Ple de les Corts, en sessió celebrada el dia 3 de febrer de 2017, va aprovar la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. Aquesta norma reconeix el dret a l'habitatge, regulat en l'article 47 de la Constitució espanyola, com a part essencial de la funció social del dret a la propietat prevista en l'article 33.2 de la Constitució, i garanteix aquesta funció mitjançant l'obligació que determinats habitatges desocupats per un llarg període de temps passen a ser destinades a usos residencials.

L'esmentada Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, incorpora una sèrie de mesures dirigides al foment de la mediació i d'accions positives destinades a facilitar per tots els mitjans factibles una oferta d'habitatge assequible el més àmplia possible i faculta el Consell, en la disposició final segona, per a dictar totes les disposicions que siguin necessàries per al desenvolupament i l'execució del que es disposa en aquesta. Així mateix en la disposició addicional sisena s'estableix que el Consell, amb la finalitat de promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de propietaris i inquilins, crearà un registre obligatori d'agents immobiliaris adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge. Les característiques i el desenvolupament d'aquest registre, el registre d'agents, els termes i el procediment es regularan per decret.

El Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats, que es dicta en execució i desenvolupament de la Llei per la funció social, preveu la regulació de la intermediació en l'àmbit objectiu de la normativa sobre el dret a l'habitatge, de manera que hi haja un control administratiu a favor de la qualitat del servei, i exigeix la inscripció en un registre públic, amb indubtables avantatges en la protecció dels consumidors i usuaris. Conseqüentment, també es preveu el desenvolupament reglamentari d'un règim sancionador, perquè s'aplique a les persones que es dediquen a l'activitat sense estar inscrites en el registre corresponent o incomplisquen les obligacions que se'ls imposen.

Aquesta normativa està d'acord amb el que s'estableix l'article 3 de la Llei 10/2003, de 20 de maig, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i transports, en la mesura que pretén facilitar una defensa dels interessos del consumidor dels serveis d'intermediació immobiliària, dins del marc del dret d'accés a un habitatge digne, la qual cosa comporta necessàriament crear un marc adequat de garanties en la mesura que aquests serveis afecten una gran quantitat de consumidors i es realitzen sobre uns béns l'adquisició o la venda dels quals suposen un gran impacte en l'economia en general i de les famílies en particular.

Així mateix, s'han pres en consideració les prescripcions de l'article 5.1 de la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat (LGUM), pel que fa a les raons imperioses d'interés general exigides a les autoritats competents que -com la Generalitat Valenciana- en l'exercici de les seues respectives competències establisquen límits a l'accés a una activitat econòmica, o el seu exercici de conformitat amb el que es preveu en l'article 17 d'aquesta llei o exigisquen el compliment de requisits per al desenvolupament d'una activitat. Per això, s'ha motivat de manera explícita en el decret la seua necessitat en la salvaguarda d'alguna raó imperiosa d'interés general d'entre les incloses en l'article 3.11 de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici. En concret, en la previsió de vetlar per la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció dels consumidors, la bona fe en les transaccions comercials, així com en els objectius de política social que regeixen la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, de la qual deriva aquest decret.

Mitjançant la promulgació d'aquest decret, es preveu la regulació de la intermediació en l'àmbit objectiu de la normativa sobre el dret a l'habitatge, de manera que hi haja un control administratiu a

favor de la qualitat del servei, i s'exigeix la inscripció en un registre públic, amb indubtables avantatges en la protecció dels consumidors i usuaris.

Aquest decret conté 13 articles estructurats en dos capítol. El primer, *De l'exercici de l'activitat d'agent immobiliari*, defineix l'objecte i la finalitat, l'àmbit d'aplicació, la definició i els requisits dels agents immobiliaris a l'efecte d'oferir seguretat aportant informació al consumidor d'aquest registre. El segon, *Del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana*, determina la naturalesa jurídica; l'adscripció i gestió; les funcions de la direcció competent en funció social; la sol·licitud d'inscripció i documentació; el procediment d'inscripció; les comprovacions; la modificació, suspensió i cancel·lació a instància de part; la suspensió o cancel·lació de la inscripció d'ofici; el règim de recursos, i el fitxer de dades personals i protecció de dades.

El decret també conté dues disposicions addicionals que fan referència a la relació amb altres registres i a l'actualització de les quanties de les garanties i assegurances. I tres disposicions transitòries relatives al termini per a fer la inscripció individual o col·lectiva i les operacions iniciades abans de l'entrada en vigor. La disposició final n'estableix l'entrada en vigor.

En tot cas, aquest registre no representa un autorització habilitadora sinó que s'incardina en les facultats de les autoritats públiques previstes en l'article 17.4 de la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat, i en aquest sentit tria com a únic mitjà d'intervenció la presentació d'una declaració responsable en la qual es deixe acredite disposar dels requisits, i això als [efectes merament informatius del consumidor](#).

D'aquesta manera es compleixen els principis aplicables als requisits exigits previstos en l'article 9 de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, que coincideixen estrictament amb els previstos en aquesta norma: no ser discriminatoris, estar justificats per una raó imperiosa d'interés general, ser proporcionats a aquesta raó imperiosa d'interés general, ser clars i inequívocs, ser objectius, ser fets públics amb antelació i ser transparents i accessibles; i d'aquesta manera atendre l'esperit i el contingut del Reial decret 472/2021, de 29 de juny, pel qual s'incorpora a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva (UE) 2018/958, del Parlament Europeu i del Consell, de 28 de juny de 2018, relativa al test de proporcionalitat abans d'adoptar noves regulacions de professions.

Durant el procediment d'elaboració i tramitació d'aquest decret s'han realitzat els tràmits de consulta prèvia, informació pública i audiència a les entitats que agrupen interessos relacionats amb l'objecte del decret i s'han recollit els informes preceptius.

En compliment del que s'estableix en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en l'elaboració d'aquesta regulació s'ha actuat d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència. Així, aquesta disposició es gesta en virtut del principi de necessitat i eficàcia, ja que ateses les innovacions normatives produïdes en els últims anys urgeix posar en pràctica totes les mesures de simplificació i agilitació administrativa i responsabilitat professional i social que siga possible arbitrar i, entre aquestes, la que es promou ací, resultant la via reglamentària un instrument adequat per a la consecució dels objectius que la inspiren.

El decret, en emmarcar-se de manera harmonitzada en les disposicions legals abans esmentades i no introduir obligacions que puguen desvirtuar el seu sentit, respon al principi de proporcionalitat.

Quant al principi de seguretat jurídica, aquesta disposició es concep de conformitat amb la normativa de rang superior per a crear un instrument jurídic de caràcter estable i aclaridor que responga, a més, al principi d'eficiència, evitant càrregues administratives innecessàries o accessòries en congruència amb la seua finalitat simplificadora, afavorint la implantació deguda de processos de tramitació electrònica integrada, i racionalitzant amb això la gestió dels recursos públics.

Aquesta disposició normativa s'aprova d'acord amb el que es disposa en l'article 148.1.1 de la Constitució i en el 49.1.9 i 16 de l'Estatut d'Autonomia, que atribueix competència a la Generalitat en matèria d'habitatge.

En conseqüència, d'acord amb l'article 28.c de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de la Generalitat, del Consell, amb el Consell Jurídic Consultiu, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, després de la deliberació prèvia del Consell, en la reunió d'1 d'octubre de 2021.

Fent ús de les competències contingudes en l'article 49.1 22) i 35 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, i en desenvolupament del que s'estableix en la disposició addicional sisena de la Llei 2/2017, de la funció social de l'habitatge, i la Llei 6/1997, de consells i col·legis professionals de la Comunitat Valenciana,

DECRETE

ÍNDEX

Capítol I

De l'exercici de l'activitat d'agent immobiliari

Article 1. Objecte i finalitat

Article 2. Àmbit d'aplicació

Article 3. Definició d'agent immobiliari

Article 4. Requisits, garanties i assegurances per a l'exercici de l'activitat

Capítol II

Del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana

Article 5. Naturalesa jurídica i adscripció

Article 6. Funcions de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge en relació amb el Registre

Article 7. Procediment per a la inscripció en el Registre

Article 8. Inscripció

Article 9. Efectes de la inscripció

Article 10. Modificació, suspensió i cancel·lació a instància de part

Article 11. Suspensió o cancel·lació de la inscripció d'ofici

Article 12. Règim de recursos

Article 13. Fitxer de dades personals

2 disposicions addicionals

3 disposicions transitòries

1 disposició final

DECRET

CAPÍTOL I

Objecte, finalitat, àmbit d'aplicació, definició i requisits

Article 1. Objecte i finalitat

Aquest decret té com a objecte la regulació dels requisits per a l'exercici de l'activitat de mediació, assessorament i gestió en la transacció sobre béns i drets definida en la Llei 2/2017, per la funció social de l'habitatge, per a protegir les persones consumidores i usuàries en matèria d'habitatge. A aquest efecte, es consideren inclosos tots els negocis jurídics a què fa referència la disposició addicional sisena de l'esmentada llei.

Amb la finalitat d'afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció dels consumidors, aquest decret regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Aquest decret és aplicable a les persones físiques o jurídiques que exerceixen o vulguen exercir l'activitat de mediació en la transacció immobiliària com a agents immobiliaris dins del territori de la Comunitat Valenciana de manera habitual, i inclouen:

a) Els agents de la propietat immobiliària col·legiats, d'acord amb la seua legislació específica, de conformitat amb la Llei 6/1997, de consells i col·legis professionals de la Comunitat Valenciana.

b) Totes les persones físiques o jurídiques que tinguen la capacitació professional requerida i complisquen els requisits de l'article 68 del Decret 130/2021.

El decret no és aplicable a les persones físiques o jurídiques següents:

a) Administradors de finques que desenvolupen exclusivament les activitats regulades en l'article 20 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

b) Agents immobiliaris que actuen a la Comunitat Valenciana de manera habitual des d'algun estat de la Unió Europea o de fora de la Comunitat Valenciana, sense establiment obert al públic en aquest àmbit territorial.

c) Persones que actuen a la Comunitat Valenciana en la prestació de serveis relacionats amb les transaccions immobiliàries de manera no habitual i sense retribució.

Article 3. Definició d'agent immobiliari

D'acord amb el que es preveu en l'apartat 1 de la disposició addicional sisena de la Llei 2/2017, els agents immobiliaris són persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera regular i remunerada, dins del territori de la Comunitat Valenciana, a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en operacions immobiliàries en relació amb operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i els drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

2. Poden actuar com a agents immobiliaris:

a) Agents immobiliaris que complisquen els requisits de qualificació professional establits per la seua normativa específica i la legislació sectorial vigent.

b) Totes les persones físiques o jurídiques que compten amb la formació professional requerida i complisquen les condicions legals i reglamentàries que se'ls exigisquen.

3. Els agents immobiliaris hauran d'acreditar al consumidor dels seus serveis la qualitat d'aquests, de manera que no puga confondre's aquesta intervenció amb la d'un altre intervingent en el procés constructiu o la promoció d'habitatges, i hauran de subscriure amb els seus clients la corresponent nota d'encàrrec de serveis professionals on consten les seues dades, ubicació i número d'inscripció en el Registre d'Agents Immobiliaris.

Article 4. Requisits, garanties i assegurances per a exercir l'activitat

a) Requisits d'ubicació i d'atenció.

Els agents immobiliaris han de disposar d'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 les altes fiscals requerides legalment per a exercir l'activitat.

Els agents que presten serveis exclusivament per via electrònica o telemàtica han de tindre una adreça física al territori de la Comunitat Valenciana, o en algun estat de la Unió Europea o de fora de la Comunitat Valenciana.

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

b) Requisits de capacitació professional.

Amb independència del que s'estableix en l'article 2 a) d'aquest decret, pel que fa a l'exercici de l'activitat per part dels agents de la propietat immobiliària col·legiats, aquells que no ho siguen hauran d'acreditar capacitació professional per a l'exercici de l'activitat, d'acord amb els continguts bàsics alternatius de formació que es descriuen seguidament:

- 1) Posseir una titulació universitària pertanyent a la branca de Ciències Socials i Jurídiques, Enginyeria o Arquitectura. Aquesta formació s'haurà d'acreditar, si escau, amb el títol universitari corresponent o el títol oficial d'Agent de la Propietat Immobiliària expedit pel ministeri competent.
- 2) Posseir una formació no universitària almenys de 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 administracions públiques o altres entitats els cursos de les quals estiguen reconeguts. Aquesta formació s'acreditarà, si escau, amb certificats o títols d'assistència i aprofitament.

En el cas que l'agent immobiliari siga una persona jurídica, els requisits de capacitació professional s'exigiran als efectes d'aquest registre, a les persones administradores o, si escau, a les persones membres del Consell d'Administració de la societat, i també als responsables de cada establiment obert al públic. En el cas d'agents immobiliaris que operen exclusivament per via electrònica o telemàtica, els requisits de capacitació s'exigiran

a la persona vinculada a l'adreça física que presta els serveis per via electrònica. En tot cas, el sol·licitant de la inscripció haurà de ser un representant que complisca aquests requisits.

Els agents immobiliaris han de complir les obligacions i els principis d'actuació establits en la legislació vigent i en els codis professionals de conducta.

c) Requisits de solvència.

Per a la inscripció en el Registre, els agents immobiliaris de la Comunitat Valenciana hauran d'acreditar per a la seua inscripció:

1. Tindre constituïda una garantia, amb validesa permanent, i mantindre-la vigent durant tot el temps en què desenvolupen la seua activitat, que els permeta respondre de les quantitats que reben en l'exercici de la seua activitat medidora mentre no les posen a la disposició dels destinataris. Per determinar l'import de la garantia, cal tindre en compte el nombre d'establiments que cada agent manté oberts al públic. En el cas d'agents col·legiats o associats, la garantia pot constituir-se a través del col·legi professional a què pertanguen.

1.1. La garantia podrà consistir en una assegurança de caució o una fiança subscrita per entitats de crèdit i asseguradores degudament autoritzades establides a Espanya o en qualsevol estat membre de la Unió Europea i podrà ser contractada, bé individualment o bé col·lectivament, a través de col·legis o associacions professionals.

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 immobiliari que desenvolupa la seua activitat exclusivament a través de mitjans electrònics o telemàtics. Si l'agent immobiliari desenvolupa la seua activitat exclusivament a través de mitjans electrònics o telemàtics, l'import mínim de la garantia és de 300.000 euros per agent i any de cobertura.

1.3. Els agents immobiliaris facilitaran a qui ho sol·licite les dades identificadores de la garantia, entenent per tals el nom de l'entitat asseguradora o financera i el número de referència de la garantia.

2. Tindre constituïda i mantindre una pòlissa de responsabilitat civil, amb vigència permanent, que els permeta donar resposta a l'exercici de l'activitat medidora. 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 a què pertanguen haja concertat.

2.1. La pòlissa podrà ser concertada per entitats asseguradores establides a Espanya o en qualsevol estat membre de la Unió Europea i podrà ser contractada bé directament, o bé col·lectivament, a través dels col·legis o associacions professionals.

2.2. El capital mínim a assegurar serà de 100.000 euros per sinistre i 600.000 euros per any. El capital mínim que han d'assegurar els agents immobiliaris que desenvolupen la seua activitat a través de mitjans electrònics o telemàtics serà de: 150.000 euros per sinistre i 1.000.000 d'euros per any.

CAPÍTOL II

Article 5. Naturalesa jurídica i adscripció

El Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana és de titularitat pública i naturalesa administrativa, gratuït i de caràcter obligatori. S'adscriu a la conselleria competent en matèria d'habitatge i depèn de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge.

El Registre es trobarà accessible en la web institucional de la Comunitat Valenciana.

Article 6. Funcions de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge en relació amb el Registre

Són funcions de la Direcció General d'Habitatge en relació amb el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana les següents:

- a) Establir les directrius de la gestió de la inscripció i de la modificació de dades inscrites.
- b) Acordar la suspensió i la cancel·lació d'ofici de la inscripció.
- c) Controlar el compliment de les condicions de manteniment de la inscripció mitjançant la implantació de sistemes de revisió periòdica i seguiment dels requisits i les condicions que permeten la inscripció.
- d) Informar i donar accés públic a les dades que figuren en el Registre, d'acord amb la normativa de protecció de dades personals vigent.
- e) Emetre certificats sobre les dades del Registre.
- f) Imposar les sancions per l'incompliment de les normes relatives al Registre, de conformitat amb el que es dispose en la legislació vigent.

Article 7. Procediment per a la inscripció en el Registre

1. El procediment per a la inscripció en el Registre s'inicia a sol·licitud de la persona interessada per mitjans electrònics.

2. Les sol·licituds es poden presentar de manera individual o col·lectiva.

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

- 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 al territori de la Comunitat Valenciana.
- 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.
- 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.
- Que té la capaciació professional requerida.
- 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 4.

- Que es compromet a mantindre les condicions i els requisits que per a exercir l'activitat d'agent immobiliari preveu aquest decret.

- Que autoritza les persones que gestionen el Registre d'Agents Immobiliaris 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, si escau, que el requerisquen a l'efecte d'acreditar i esmenar.

2) 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 regulada per la Llei 14/2008, d'associacions de la Comunitat 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 què consten relacionades totes les persones membres en situació d'exercici, la relació d'establiments de cadascuna i, si escau, les dades de la societat amb què operen.

Es farà constar en la declaració que totes les persones col·legiades o associades reuneixen les condicions i els requisits establits en aquest 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.

Article 8. Inscripció

Una vegada presentada la sol·licitud amb declaració responsable, s'inscriurà l'agent immobiliari de manera immediata en el Registre i s'entregarà a la persona interessada el document acreditatiu de la inscripció.

Siga quina siga la forma en què es presenten les sol·licituds, la inscripció s'efectua individualment per a cada agent.

La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge efectuarà, amb posterioritat, les comprovacions que consideren adequades de la documentació aportada o declarada relativa al compliment dels requisits, les garanties i les assegurances per a l'exercici de l'activitat.

La inscripció té una duració indefinida.

Article 9. Efectes de la inscripció

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. S'atorgarà un distintiu normalitzat perquè la inscripció en el Registre siga visible al públic.

La inscripció no implica necessàriament cap responsabilitat de la Generalitat Valenciana en relació amb les actuacions dels agents.

Article 10. Modificació, suspensió i cancel·lació a instància de part

Totes les persones inscrites han d'actualitzar les dades facilitades quan s'haja produït qualsevol modificació. A l'efecte de presentar la documentació per a sol·licitar aquests canvis, la persona titular ha d'aportar, individualment o mitjançant col·legi o associació professional, una declaració responsable on s'especificaran els canvis sol·licitats.

Les modificacions de les dades del Registre, la suspensió temporal i la cancel·lació de la inscripció a instància de part es tramitaran amb el mateix procediment especificat en aquest decret per a la inscripció.

Article 11. Suspensió o cancel·lació de la inscripció d'ofici

Es cancel·larà la inscripció:

- Per defunció de la persona inscrita.
- Per dissolució o baixa fiscal, en cas de ser persona jurídica.
- Per incompliment dels requisits d'inscripció, després de l'audiència prèvia als interessats.
- Per sanció, amb l'oportú expedient i audiència previs als interessats.

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

Article 12. Règim de recursos

Les resolucions dictades per la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge poden ser objecte de recurs d'alçada davant la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge.

Article 13. Fitxer de dades personals

Es crea el fitxer de dades personals del Registre d'Agents Immobiliaris, que s'adscriu a la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge, amb el contingut previst en la normativa de protecció de dades de caràcter personal.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Relació amb altres registres

Per facilitar i agilitar els tràmits d'inscripció, es poden establir convenis de col·laboració amb altres registres existents que continguin dades referents a l'activitat de mediació dels operadors de serveis immobiliaris, o altres de similars, on es farà constar el compliment de la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal.

Segona. Actualització de quanties

Les quanties de la garantia i de l'assegurança de responsabilitat civil que s'indiquen en l'article 4 poden ser actualitzades per resolució de la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge, segons els indicadors de què dispose la Generalitat sobre la variació del mercat de l'assegurança en matèria de responsabilitat i garanties.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Termini de presentació d'inscripció de sol·licituds individuals

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest decret, tots els interessats que duguen a terme en el moment de la seua entrada en vigor tasques de mediació immobiliària hauran de sol·licitar la corresponent inscripció en el Registre d'Agents Immobiliaris, i hauran d'acreditar que duen a terme l'exercici d'aquesta activitat, com a mínim, un any abans de la sol·licitud d'inscripció, i aportar la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil i les garanties que s'estableixen en el capítol II.

En aquest cas, la capacitat professional exigida en l'article 4 també es considera acreditada mitjançant la declaració responsable d'experiència en prestació de serveis en el sector immobiliari durant més de tres anys immediatament anteriors a la sol·licitud.

Segona. Termini de presentació de la declaració per a la inscripció de sol·licituds col·lectives

Els col·legis o les associacions professionals han de presentar la sol·licitud col·lectivament en el termini màxim de sis mesos, a comptar de l'entrada en vigor d'aquest decret.

En aquest cas, cal tramitar la sol·licitud d'inscripció conjunta per a les persones col·legiades o associades amb una declaració responsable en què consten indicades totes les persones membres en situació d'exercici, la relació d'establiments de cadascuna i, si escau, les dades de la societat amb què operen.

En la sol·licitud haurà de constar que totes les persones col·legiades o associades reuneixen les condicions i els requisits establits en aquest text normatiu i que estan degudament cobertes per la pòlissa de responsabilitat civil i la garantia que preveu el capítol II.

La presentació d'aquesta declaració és suficient perquè les persones col·legiades o associades siguen automàticament inscrites en el Registre.

Tercera. Operacions iniciades abans de l'entrada en vigor

Les garanties i assegurances establides en aquest decret no són aplicables a les operacions de mediació immobiliàries iniciades abans de la seua entrada en vigor. La data de la nota d'encàrrec determina l'inici de les operacions.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest decret entrarà en vigor al cap d'un mes de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE DECRETO DE LA VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, incorpora una serie de medidas dirigidas al fomento de la mediación y de acciones positivas destinadas a facilitar por todos los medios factibles una oferta de vivienda asequible lo más amplia posible facultando en su disposición final segunda al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución de lo dispuesto en la misma.

Así mismo en la Disposición adicional sexta de esta norma se dispone que el Consell, con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos, creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios adscrito a la Conselleria competente en materia de vivienda.

En este mismo sentido, el Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consejo, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitados, dictada en ejecución y desarrollo de la Ley por la Función Social, contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, exigiéndose la inscripción en un registro público, con indudables ventajas en la protección de los consumidores y usuarios. Consecuentemente, también se contempla el desarrollo reglamentario de un régimen sancionador, que se aplique a las personas que se dedican a la actividad sin estar inscritas en el registro correspondiente o incumplan las obligaciones que se les imponen.

En virtud de cuanto antecede, queda debidamente justificada la aprobación y publicación del Proyecto de Decreto que nos ocupa.

En Valencia, en la fecha que consta en el certificado electrónico

LA DIRECTORA GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCION SOCIAL DE LA VIVIENDA Y OBSERVATORIO DEL HABITAT Y SEGREGACIÓN URBANA

MEMORIA ECONÓMICA DEL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL PARA LA CREACIÓN DEL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

El Pleno de Les Corts, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2017, aprobó la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Como se indica en su preámbulo, esta ley pretende reconocer el derecho subjetivo al acceso a una vivienda digna y asequible y desarrollar algunas de las consecuencias de la función social de la vivienda que permiten, justifican y aconsejan la adopción de medidas ambiciosas en materia de vivienda para la mejor satisfacción de estos objetivos. Algunas de esas medidas se centran en la problemática del amplio número de viviendas desocupadas existentes en la Comunitat Valenciana, fenómeno que hace necesario el establecimiento de un paquete de medidas para su movilización con la pretensión de satisfacer las necesidades de la población, especialmente los que más lo requieran. Esta es la razón por la que la ley adopta un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, de primera residencia y preferentemente en manos de entidades financieras, tanto en su título IV como en el V.

Entre las iniciativas previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, se incorpora la Disposición adicional sexta que prevé, con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos, la **creación de un registro obligatorio de agentes inmobiliarios adscrito a la Conselleria competente en materia de vivienda**.

El segundo párrafo del apartado 2 del artículo 3 de la Ley 2/2017 dispone que los presupuestos de la Generalitat contemplarán las dotaciones apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda asequible, digna y adecuada y el buen funcionamiento del servicio de interés general vinculado. En este sentido, la referida memoria económica considera como cifra óptima al menos el 1% del Presupuesto de la Generalitat.

En cumplimiento del mandato legalmente establecido, por parte de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática se ha iniciado la tramitación de un proyecto de decreto de Consell, para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana mediante el presente Decreto el cual contiene 13 artículos estructurados en dos capítulos.

El Capítulo I regula el ejercicio de la actividad de Agente Inmobiliario, para lo cual define el objeto y la finalidad, el ámbito de aplicación, definición y requisitos de los Agentes Inmobiliarios.

El Capítulo II regula el registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana determina la naturaleza jurídica; la adscripción y gestión; las funciones de la Dirección competente en función social; la solicitud de inscripción y documentación; el procedimiento de inscripción; las comprobaciones; la modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte; la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio; el régimen de recursos, y el fichero de datos personales y protección de datos.

El artículo 43.1 a) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, señala que el órgano competente formulará el proyecto de disposición, debiéndose incorporar al expediente un informe sobre la necesidad y oportunidad del proyecto, así como una memoria económica sobre la estimación del coste previsto que pueda incidir en la Administración.

Por su parte, el **artículo 26.1 de la Ley 1/2015**, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, prevé que en el ámbito de la Administración General de la Generalitat y de su sector público, con carácter previo a la aprobación de disposiciones legales y reglamentarias la conselleria competente en materia de hacienda deberá emitir un informe, de carácter preceptivo y vinculante, respecto a su adecuación a las disponibilidades presupuestarias y a los límites de los escenarios presupuestarios plurianuales.

Asimismo, atendiendo a lo previsto en el **artículo 35 del Decreto 77/2019**, de 7 de junio, del Consell, de regulación del procedimiento de gestión del presupuesto de la Generalitat, la memoria económica que debe acompañar a la tramitación administrativa de disposiciones legales y reglamentarias ha de contener, como mínimo, los siguientes **apartados**:



1. El primer apartado contendrá el detalle de los gastos presupuestarios que previsiblemente conllevará la entrada en vigor y, en su caso, la efectiva puesta en marcha e implantación de la disposición en trámite. En este punto debe distinguirse entre aquellos gastos que, en su caso, tienen cobertura adecuada y suficiente en los presupuestos en vigor y los que no, incluyendo el detalle por programa presupuestario, de las aplicaciones, importes y ejercicio a los que se extienda y una referencia expresa a los preceptos del texto de los que traen causa dichos gastos.

2. En el segundo apartado se ha de identificar:

a) La fuente de financiación de aquellos gastos que no tengan cobertura en los correspondientes presupuestos en vigor, distinguiendo según derive de: la implantación de nuevos recursos (afectados o no); baja en créditos presupuestarios; solicitud de dotaciones presupuestarias adicionales, y otras fuentes de financiación al margen de los presupuestos de la Generalitat.

b) En el caso de que la aprobación de la disposición pudiera determinar una minoración en el estado de ingresos del presupuesto de la Generalitat, debe incluirse una referencia expresa y cuantificada de dicha circunstancia. En todo caso, debe incluirse una referencia expresa y motivada al impacto económico financiero de la disposición respecto del contenido y dotaciones del correspondiente programa plurianual.

3. Identificación de todos aquellos aspectos de la disposición que incidan o repercutan en materias propias de la Hacienda de la Generalitat.

4. En el supuesto de que la disposición proyectada cree o reestructure unidades u órganos administrativos de cualquier clase, adicionalmente deben detallarse por programa presupuestario los puestos de trabajo afectados (tanto si se trata de nuevos puestos como de la modificación de los existentes) y su valoración, incluyendo los costes sociales, así como la incidencia de la creación o reestructuración en la dotación de gastos de funcionamiento.

Por otra parte, el **artículo 40** del citado Decreto 77/2019, regula el procedimiento general para la tramitación de las memorias económicas. Respecto a este precepto, debe destacarse la necesidad de elaborar una **ficha de impacto presupuestario** (FIP) de conformidad con lo establecido en la Resolución de 21 de febrero de 2020, de la Dirección General de Presupuestos, por la que se dictan las instrucciones de desarrollo del artículo 40.4.c) del citado Decreto 77/2019 (DOGV núm. 8760, de 12.03.2020).

A la vista de lo arriba indicado, se elabora la siguiente memoria económica.

JUSTIFICACIÓN

El artículo 11 del Decreto 240/2019, de 25 de octubre, del Consell, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, señala que corresponde a la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, ejercer las competencias que le atribuye el artículo 70 de la Ley 5/1983, de la Generalitat, del Consell y las demás previstas en el artículo 50 del Decreto 105/2019, de 5 de julio, del Consell, estableció la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las consellerias de la Generalitat.

Dicho artículo atribuye a la citada Dirección General competencias en materia de estudio y análisis de la situación de la vivienda en la Comunitat Valenciana y de las necesidades de los sectores más desfavorecidos; desarrollo de medidas para atender situaciones de emergencia habitacional y, especialmente, programas de intermediación en situaciones de desahucio; diseño y ejecución de planes de ayudas al alquiler y la promoción de viviendas sociales; y lucha contra la pobreza energética.

El principal programa presupuestario al que se aplicarán los gastos e ingresos derivados de la efectiva puesta en marcha de las previsiones del proyecto de decreto es el 431.40 (emergencia habitacional y función social). No obstante, también afectará a otros programas presupuestarios de la actual Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.



DETALLE DE LOS GASTOS

Para realizar una correcta estimación de los costes económicos derivados de la creación y/o puesta en marcha del objeto y actuaciones contempladas en el proyecto de decreto en tramitación, se realiza a continuación un primer análisis de dichos costes económicos, tomando como referencia el Capítulo II de la norma proyectada.

El Capítulo II regula el registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana determina la naturaleza jurídica; la adscripción y gestión; las funciones de la Dirección competente en función social; la solicitud de inscripción y documentación; el procedimiento de inscripción; las comprobaciones; la modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte; la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio; el régimen de recursos, y el fichero de datos personales y protección de datos.

Respecto a este Capítulo, procede valorar el coste de las tareas relacionadas con los supuestos de intervención administrativa en el procedimiento de alta de la inscripción en el Registro, modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte, comprobación de requisitos y mantenimiento de los datos en el recogidos.

Todas estas tareas precisan de la dotación de los medios suficientes para la gestión administrativa inherente, a realizar fundamentalmente con medios propios de la Dirección General competente.

CONCLUSIÓN

1.- Determinados costes cuya ejecución se enmarcará dentro de las prescripciones contenidas en este proyecto normativo ya se encuentran recogidos en los presupuestos en vigor para este Departamento:

Los gastos de los desarrollos informáticos necesarios para la puesta en marcha del Decreto, de acuerdo con lo que informe de la DGTIC ya están cubiertos presupuestariamente por partida presupuestaria de esa misma Dirección General.

- Vistas las fechas de la tramitación del Decreto, se prevé que este pueda entrar en vigor en el **segundo trimestre del año 2022**.

Por otro lado, no hay **ingresos** previstos derivamos de la norma proyectada.

2.- Las fuentes de financiación de aquellos gastos consecuencia de la puesta en marcha de nuevas actuaciones contempladas en la norma proyectada, y que no tienen cobertura en el presupuesto en vigor, han de provenir de dotaciones presupuestarias adicionales con fondos propios en las sucesivas leyes de presupuestos, si bien se espera que determinadas partidas puedan llegar a financiarse con otras fuentes de financiación provenientes de la Administración General del Estado (modificaciones en el Plan Estatal de Vivienda) o de la Unión Europea,

Se adjunta ficha de impacto presupuestario como anexo a esta memoria económica.

València,-

La directora general de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda,
y Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

FICHA DE IMPACTO PRESUPUESTARIO (FIP)					
Referencia:					
Asunto:					
Fecha de entrada:		Fecha de firma:			
Impacto económico:	Gastos		Ingresos		
	One Off (Transitoria)		No one off (Permanente)		
Estimación del impacte económico ⁽¹⁾:		Periodo completo (€)			
Periodificación del impacto previsto ⁽¹⁾:		Incremento anual (€)	Importe anual acumulado (€)		
Fondos de Financiación:		- Fondos Propios (<i>indicar procedencia de los créditos presupuestarios</i>)			
		% Financiado con fondos Propios:			
		- Fondos Finalistas (<i>indicar cual</i>):			
		% de cofinanciación	UE	AGE	Otras AAPP
		Requiere Modificación de crédito:			
		Aplicación Presupuestaria de procedencia:			
		Importe de los créditos afectados por la modificación			
Observaciones:					

⁽¹⁾ Estas celdas se cumplimentan automáticamente a partir de los datos incluidos en la ficha detalle.

FICHA DETALLE

Referencia

Gastos

Ingresos

one off

no one off

Aplicación Presupuestaria											
Orgánica	Funcional	Económica	Incremento anual	Incremento anual	Importe anual acumulado	Incremento anual	Importe anual acumulado	Incremento anual	Importe anual acumulado	Incremento anual	Importe anual acumulado

PROJECTE DE DECRET XX/XXXX, DE XX DE XXXXXX DE 2022, DEL CONSELL PER A LA CREACIÓ DEL REGISTRE D'AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

INFORME D'IMPACTE DE GÈNERE

La Llei 30/2003 de 13 d'octubre, sobre mesures per a incorporar la valoració d'impacte de gènere en les disposicions normatives que elabore el govern, introdueix una modificació en els articles 22 i 24 de la Llei de Govern. Aquesta reforma estableix que els projectes de llei i les disposicions reglamentàries aniran acompanyats d'un informe, sobre l'impacte per raó de gènere, de les mesures que contenen. A partir d'aquesta reforma, el Govern assumeix la responsabilitat d'aportar informació sobre la incorporació de la perspectiva de gènere i la valoració dels efectes que les normes aprovades tindran, de manera separada, sobre els homes i les dones, considerant, especialment, les desigualtats i discriminacions per raó de sexe (discriminacions de gènere) existents. A més, la reforma estableix que aquesta responsabilitat ha de quedar plasmada en un document que denomina Informe d'Impacte de Gènere.

A partir de l'entrada en vigor de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, totes les polítiques públiques han d'assumir no sols el compromís de l'erradicació de la desigualtat de gènere, sinó la integració transversal del principi d'igualtat de tracte i oportunitats entre dones i homes. El seu article 14 estableix com a criteri general de l'actuació dels poders públics un compromís ferm amb l'efectivitat real del dret constitucional d'igualtat entre dones i homes.

L'Informe d'Impacte de gènere és una eina dirigida a facilitar la incorporació de l'objectiu de la igualtat de dones i homes en l'elaboració i aplicació de les normes i actes administratius. A partir d'una reflexió sobre la realitat social en l'àmbit de la norma a la qual acompanye, des d'una perspectiva de gènere, i d'una anàlisi dels possibles efectes d'aquesta, avalua el seu impacte i pot plantejar suggeriments que possibiliten un major suport a la igualtat de dones i homes.

Per part seua, l'article 4.bis de la Llei 9/2003, de 2 d'abril, de la Generalitat, per a la Igualtat entre Dones i Homes, en la redacció donada per la Llei 13/2016, de 29 de desembre, estableix que els projectes normatius hauran d'incorporar un informe d'impacte per raó de gènere que s'elaborarà pel departament o centre directiu que proposa l'avantprojecte de llei o projecte de norma, pla o programa d'acord amb les

instruccions i directrius que dicte l'òrgan competent en la matèria, i haurà d'acompanyar a la proposta des de l'inici del procés de tramitació.

Finalment, Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, estableix en l'article 2.1, f) el contingut de l'informe d'impacte per raó de gènere que disposa que s'analitzaran i valoraran els resultats que es puguem seguir de l'aprovació del projecte des de la perspectiva de l'eliminació de desigualtats i de la seua contribució a la consecució dels objectius d'igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, a partir dels indicadors de situació de partida, de previsió de resultats i de previsió d'impacte recollits en la Guia Metodològica, com s'estableix en la disposició addicional primera.

DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE

1. Denominació del projecte o norma.

Projecte de Decret del Consell per a la creació del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana.

2. Òrgan administratiu que ho promou.

Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

3. Context o àmbit d'actuació de la norma.

Comunitat Valenciana, en execució de la disposició addicional sisena de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

4. Objectius generals del projecte.

En compliment del mandat legalment establert, és objecte del present decret el desenvolupament normatiu de les previsions de la Llei 2/2017 respecte de la creació del registre d'agents immobiliaris de la Comunitat Valenciana, amb la finalitat de promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de propietaris i inquilins.

5. Objectius per a promoure la igualtat entre dones i homes.

La situació actual de la societat en Comunitat Valenciana respecte al gènere, semblant en trets generals a la de la resta d'Espanya, és la d'una igualtat davant la llei, però no la d'una igualtat efectiva real per la inèrcia resultant de situacions passades en què el paper diferenciat per sexes estava molt més determinat i assumit, que és difícil de superar. Si bé és cert que s'ha avançat en la visibilització de les diferències d'oportunitats dels grups socials més desfavorits i especialment de gènere, indubtablement queda molt per fer de manera que les polítiques públiques, i pel que ens concerneixen, les polítiques públiques en matèria d'habitatge, han de contribuir a compensar les desigualtats detectades entre els gèneres.

6. Previsió d'efectes sobre la igualtat.

La norma que ens ocupa defineix els aspectes de promoció i mediació, dins del territori de la Comunitat Valenciana, dels agents immobiliaris, que són persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera regular i remunerada a prestar servicis de mediació, assessorament i gestió en operacions immobiliàries en relació amb operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i els drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

Es preveu la posada en marxa d'aquest registre d'agents immobiliaris de la Comunitat Valenciana per a promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de propietaris i inquilins.

A la vista del contingut del Decret és clar que el gènere no és rellevant per al desplegament i aplicació de la norma al no existir una situació prèvia de desigualtat de partida ni tindre el projecte de decret incidència directa en la igualtat entre dones i homes, per la qual cosa resulta inoperant especificar recomanacions amb la finalitat d'aplicar i donar efectivitat a la perspectiva de gènere mitjançant l'aplicació de la norma que ens ocupa més enllà que la de procurar la formació o sensibilització de les persones responsables de les accions proposades en el Decret, quant als aspectes específics de la perspectiva de gènere.

D'altra banda, la disposició normativa que es pretén aprovar no contempla cap circumstància que supose discriminació per raó de sexe en els termes que s'estableixen en la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes i la Llei 9/2003, de 2 d'abril, per a la igualtat entre dones i homes.

7. Valoració de l'impacte de gènere

Com a conseqüència l'exposat i tenint en compte la metodologia establida a aquest efecte, s'emet el present informe, que es considera com a NEGATIU en grau neutre, perquè no té incidència en la igualtat de gènere.

No es preveu efectes directes sobre la igualtat de dones i homes, però si en la

visibilització de la presència de dones en el sector, constituint un instrument que contribuïska a l'adopció de polítiques d'habitatge que prioritzen l'accés a solucions residencials derivades de la Llei 2/2017, per la funció social de l'habitatge als col·lectius femenins.

València, en la data de la signatura electrònica

**LA DIRECTORA GENERAL D'EMERGÈNCIA RESIDENCIAL, FUNCÍO SOCIAL DE
L'HABITATGE I OBSERVATORI DE L'HÀBITAT I SEGREGACÍO URBANA**

INFORME D'IMPACTE SOBRE LES FAMÍLIES NOMBROSES DEL PROJECTE DE DECRET XX/XXXX, DE XX DE XXXXXX DE 2022, DEL CONSELL PER A LA CREACIÓ DEL REGISTRE D'AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

En compliment de la Disposició Final cinquena de la Llei 26/2015, de 28 de juliol, de modificació del sistema de protecció a la infància i a l'adolescència que modifica la Llei 40/2003, de 18 de novembre, de Protecció de Famílies Nombroses, la Disposició Adicional dècima exigeix un informe d'impacte en la família incorporat en la memòria de l'anàlisi d'impacte normatiu per a la tramitació de qualsevol projecte reglamentari.

El Reial Decret 931/2017, de 27 d'octubre, pel qual es regula la Memòria de l'Anàlisi d'Impacte Normatiu, estableix en l'article 2.1, f) el contingut de l'informe d'impacte per raó de gènere, en la infància, en l'adolescència i en la família que disposa que s'analitzaran i valoraran els resultats que es puguin seguir de l'aprovació del projecte des de la perspectiva de l'eliminació de desigualtats i de la seua contribució a la consecució dels objectius d'igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, a partir dels indicadors de situació de partida, de previsió de resultats i de previsió d'impacte recollits en la Guia Metodològica, com s'estableix en la disposició addicional primera.

INFORME

L'Informe d'Impacte sobre la família és una eina dirigida a facilitar la incorporació de l'objectiu de la seua protecció com a cèdula bàsica de la societat, i especialment quan es relaciona amb els grups socials més desfavorits, en l'elaboració i aplicació de les normes i actes administratius. S'avalua el seu impacte i pot plantejar suggeriments que possibiliten un major suport a la seua protecció.

Considerant les últimes dades facilitades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) els xiquets a Espanya viuen majoritàriament amb el seu pare i la seua mare. Malgrat el descens de la natalitat, és especialment significatiu el nombre de famílies nombroses (487.000) i també el nombre creixent de monoparentals (548.600 en el tercer trimestre de 2011, segons "La Dona en Xifres" de l'Institut de la Dona).

Segons Eurostat, el diferencial entre Espanya i la UE en percentatge de la despesa social destinada a la funció Família de 2'77 punts (8'34/5'57), i l'any 2009 (últim exercici amb dades completes de tota la UE) aqueix diferencial s'havia reduït a 1'83 punts (8/6'17). En termes de % de PIB, mentre la mitjana de la UE en despesa en protecció familiar en 2009 se situava en 2,26%, a Espanya es va aconseguir el

1,51%, un dels percentatges més baixos de la UE.

La norma que ens ocupa defineix els aspectes de promoció i mediació, dins del territori de la Comunitat Valenciana dels agents immobiliaris, que són persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera regular i remunerada a prestar servicis de mediació, assessorament i gestió en operacions immobiliàries en relació amb operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i els drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

Es preveu la posada en marxa d'aquest registre d'agents immobiliaris de la Comunitat Valenciana per a promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de propietaris i inquilins.

A la vista del contingut del Decret és clar que l'impacte sobre les famílies no és rellevant per al desplegament i aplicació de la norma al no existir una situació prèvia de desigualtat de partida ni tindre el projecte de decret incidència directa en les famílies per la qual cosa resulta inoperant especificar recomanacions amb la finalitat d'aplicar i donar efectivitat a l'impacte d'aquesta normativa.

D'altra banda, la disposició normativa que es pretén aprovar no contempla cap circumstància que supose cap discriminació cap a les famílies.

A la vista del contingut del Decret és clar que, si bé la seua posada en funcionament no té incidència directa en la protecció de les famílies, el desenvolupament del registre d'agents immobiliaris suposarà que les operacions de mediació, assessorament i gestió d'aquests agents promouran la transparència en el sector de l'habitatge i garantiran la protecció de propietaris i inquilins i, en conseqüència, l'accés a un habitatge es realitzarà amb major seguretat per a tots els actors implicats i per a les famílies

València, en la data de la firma electrònica

LA DIRECTORA GENERAL D'EMERGÈNCIA RESIDENCIAL, FUNCIÓ SOCIAL DE
L'HABITATGE I OBSERVATORI DE L'HÀBITAT I SEGREGACIÓ URBANA

INFORME D'IMPACTE SOBRE LA INFÀNCIA I L'ADOLESCÈNCIA DEL PROJECTE DE DECRET XX/XXXX, DE XX DE XXXXX DE 2022, DEL CONSELL PER A LA CREACIÓ DEL REGISTRE D'AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

En compliment del que es disposa en l'article 22 quinquies de la Llei orgànica 1/1996, de 15 de gener, de Protecció Jurídica del Menor, introduït per la Llei 26/2015, de 28 de juliol, que modifica el sistema de protecció a la infància i en l'adolescència, i que estableix que les memòries de l'anàlisi d'impacte normatiu que han d'acompanyar als avantprojectes de llei i als projectes de reglaments inclouran l'impacte de la normativa en la infància i en l'adolescència, s'emet el següent informe.

El Reial decret 931/2017, de 27 d'octubre, pel qual es regula la Memòria de l'Anàlisi d'Impacte Normatiu, estableix en l'article 2.1, f) el contingut de l'informe d'impacte per raó de gènere, en la infància, en l'adolescència i en la família que disposa que s'analitzaran i valoraran els resultats que es puguen seguir de l'aprovació del projecte des de la perspectiva de l'eliminació de desigualtats i de la seua contribució a la consecució dels objectius d'igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, a partir dels indicadors de situació de partida, de previsió de resultats i de previsió d'impacte recollits en la Guia Metodològica, com s'estableix en la disposició addicional primera.

INFORME

Considerant les dades facilitades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) el nombre de persones entre 0 i 19 anys d'edat a Espanya és de 9,107,524, segons xifres del Cens a desembre de 2021, la qual cosa constitueix el 19,22% de la població total del país. La proporció va anar descendint ràpidament durant les dècades dels 80 i els 90, i a mitjan aquesta última dècada torna a remuntar. Les majors densitats de població infantil i adolescent estan en el sud, i el major nivell de creixement demogràfic, es produeix en les comunitats de la meitat sud-oest enfront de les del nord-est. Les característiques de tots aquests menors d'edat són molt diverses i des de les administracions s'està fent un important esforç per tindre un panorama el més complet possible sobre la seua situació i les seues necessitats. És important destacar el treball realitzat per l'Observatori de la Infància a nivell estatal i pels organismes dedicats especialment a l'anàlisi general de dades sobre la població espanyola (Institut Nacional d'Estadística, Centre d'Investigacions Sociològiques, etc.). També convé assenyalar l'esforç realitzat en eines de seguiment i avaluació com la realitzada per a l'Estratègia NAOS (2011), elaborada pel propi Ministeri de Sanitat, Serveis Socials i Igualtat, el Consell Superior d'Esports, els Departaments de Salut de les Comunitats Autònomes i les Entitats Locals. Les xiquetes i les adolescents constitueixen el

48,56% del total, i a elles es dirigeixen bona part dels esforços per a garantir la igualtat d'oportunitats des del naixement per part dels poders públics. Destaca la proporció cada vegada major de xiquets nascuts a l'estranger, que han augmentat considerablement la població menor de 18 anys. La integració d'aquests xiquets està resultant en general, satisfactòria, però la seua presència a Espanya requereix especial atenció. Un grup també rellevant són els xiquets gitanos, especialment pel que fa a l'educació; les dades existents demostren clars avanços quant a l'escolarització de la població gitana en l'educació infantil i primària, si bé la freqüència de l'absentisme escolar i l'abandó prematur continuen sent elevats. Un altre col·lectiu d'especial importància és el dels xiquets menors de 15 anys amb alguna limitació o discapacitat.

En aquest sentit cal destacar que la nova Estratègia Nacional sobre Discapacitat segueix el deixant de la Unió Europea, que va adoptar un marc similar a escala comunitària per al període 2021-2030, i que preveu la posada en marxa de projectes destinats a reparar i eixamplar drets en àmbits clau com l'accés als serveis públics, l'habitatge, l'educació, la salut, el treball o la cultura.

Els xiquets a Espanya viuen majoritàriament amb el seu pare i la seua mare. Malgrat el descens de la natalitat, és especialment significatiu, a data de 2020, el nombre de famílies nombroses és de 543,300 (famílies de 3 fills o més) i també s'ha incrementat el nombre creixent de famílies monoparentals.

La norma que ens ocupa defineix els aspectes de promoció i mediació, dins del territori de la Comunitat Valenciana dels agents immobiliaris, que són persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera regular i remunerada a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en operacions immobiliàries en relació amb operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i els drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

Es preveu la posada en marxa d'aquest registre d'agents immobiliaris de la Comunitat Valenciana per a promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de propietaris i inquilins.

A la vista del contingut del Decret és clar que el impacto sobre la infància i l'adolescència no és rellevant per al desplegament i aplicació de la norma al no existir una situació prèvia de desigualtat de partida ni tindre el projecte de decret incidència directa en la infància i adolescència, per la qual cosa resulta inoperant especificar recomanacions amb la finalitat d'aplicar i donar efectivitat al impacte de esta normativa.

D'altra banda, la disposició normativa que es pretén aprovar no contempla cap circumstància que supose cap discriminació.

A la vista del contingut del Decret és clar que, si bé la seua posada en funcionament manca d'incidència directa en la protecció de la infància i l'adolescència, el desenvolupament del registre d'agents immobiliaris suposarà que les operacions de mediació, assessorament i gestió d'aquests agents promouran la transparència en el sector de l'habitatge i garantiran la protecció de propietaris i inquilins i, en conseqüència, l'accés a un habitatge es realitzarà amb major seguretat per a tots els actors implicats.

València, en la data de la signatura electrònica

LA DIRECTORA GENERAL D'EMERGÈNCIA HABITACIONAL, FUNCIO SOCIAL DE
L'HABITATGE I OBSERVATORI DE L'HÀBITAT I SEGREGACIÓ URBANA

INFORME RELATIVO AL RESULTADO DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA DEL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL DE CREACIÓ REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

El artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas establece que, con carácter previo a la elaboración de un proyecto normativo, se ha de sustanciar una consulta pública, mediante el portal web de la Administración competente en el que se solicite la opinión de las personas y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma.

A tal fin se procedió a la publicación en la web de la vicepresidencia segunda y conselleria de vivienda y arquitectura bioclimática la consulta desde el 30 de diciembre de 2021 hasta el 21 de enero de 2022.

https://habitatge.gva.es/es/consulta-previa/procesos-cerrados/-/asset_publisher/his7CRc6eytb/content/proyecto-de-decreto-del-consell-por-el-que-se-crea-el-registro-de-agentes-inmobiliarios-de-la-comunitat-valenciana?_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_his7CRc6eytb_assetEntryId=175106760&_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_his7CRc6eytb_redirect=https%3A%2F%2Fhabitatge.gva.es%2Fes%2Fconsulta-previa%2Fprocesos-cerrados%3Fp_p_id%3Dcom_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_his7CRc6eytb%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_his7CRc6eytb_cur%3D0%26p_r_p_resetCur%3Dfalse%26_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_his7CRc6eytb_assetEntryId%3D175106760

Una vez concluido el plazo otorgado en dicho trámite de consulta pública previa, por el presente se hace constar que se ha producido entrada de las siguientes alegaciones remitidas al correo electrónico indicado en el anuncio (dg_funcio_social_habitatge@gva.es):

- Asociación de Inmobiliarias de la Comunitat Valenciana (ASICVAL) de fecha 21 de enero de 2022
- Federación de Cooperativas de Viviendas y rehabilitación (FECOVI) de fecha 21 de enero de 2022
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de la provincia de Alicante (PROVIA) de fecha 21 de enero de 2022
- Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia (COVAPI) .Asociación de Profesionales Inmobiliarios de Valencia presentadas en plazo



- Asociación Profesional de Gestores Intermediarios en promociones de Edificaciones (GIPE) presentada extemporáneamente el día 14 de febrero de 2022.
- TYRIUS presentadas extemporáneamente en fecha 10 de febrero de 2022

Todas las alegaciones presentadas en plazo han sido valoradas positivamente y consideradas.

La propuesta de FECOVI de introducir la figura del “promotor social” como específico agente inmobiliario para el ámbito de las entidades y empresas sin fines de lucro no ha sido incluida de manera singularizada por entender que el Registro es genérico e incluye a la totalidad de agentes inmobiliarios que desarrollan su actividad profesional en la Comunitat Valenciana.

La propuesta de ASICVAL de crear un organismo de supervisión que promueva y vigile la profesionalidad en el ejercicio de la intermediación inmobiliaria se transforma en este Decreto en una obligación de cada profesional de actualizar los datos comunicados a la Generalitat (artículo 9), así como en la facultad que se reserva la Dirección General competente de realizar las comprobaciones documentales posteriores al registro.

En València, en la fecha que consta en el certificado electrónico
la Directora General de Emergencia Habitacional, Función Social y OHSU

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

Información pública del proyecto de Decreto per a la creació del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana.

Conforme a lo establecido en los artículos 133.2 de la Ley 39/2015, de 2 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, 43.1.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, 47 de la Ley 2/2015, de 2 de abril, de transparencia, buen gobierno y participación ciudadana de la Comunitat Valenciana, 52 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, se acuerda someter a información pública, por el plazo de 15 días el proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana. El cómputo del plazo se iniciará el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

El texto del proyecto normativo puede ser consultado en la página web de la Vicepresidencia Segunda del Consell y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática en el apartado «Normativa en tramitació», en la siguiente Dirección de internet: <http://www.habitatge.gva.es/es/audiencia-e-informacion-publica>, y en el portal de transparencia de la Generalidad (<http://gvaoberta.gva.es>), así como en la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, calle Democràcia, 77, Torre 1, planta 7, código postal 46018- València, en horario de 9.00 a 14.00 h, de lunes a viernes.

Las alegaciones, sugerencias u observaciones efectuadas por las personas o entidades que se consideren interesadas podrán ser remitidas para su consideración a la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, presentándose por registro de entrada de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, o a la dirección de correo electrónico: dg_funcio_social_habitatge@gva.es, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, indicando en el asunto: «Alegaciones al proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana».

Se hará constar el nombre y apellidos o razón social, la dirección y el DNI, NIE o NIF de la persona o entidad que presente alegaciones. Para la adecuada interpretación, valoración y, si procede, incorporación de las aportaciones, se debería especificar el artículo y el apartado del proyecto al que se refieren, la modificación que se propone y las razones en que se sustenta. Se recomienda, así mismo, acompañar una propuesta de redacción alternativa.

València, 5 de abril de 2022.– La directora general de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana.

Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

Informació pública del projecte de decret per a la creació del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana. [2022/3044]

D'acord amb el que s'estableix en els articles 133.2 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques; 43.1.c de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell; 47 de la Llei 2/2015, de 2 d'abril, de transparència, bon govern i participació ciutadana de la Comunitat Valenciana, i 52 del Decret 24/2009, de 13 de febrer, del Consell, sobre la forma, l'estructura i el procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat, s'acorda sotmetre a informació pública, per un termini de quinze dies, el projecte de decret per a la creació del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana. El còmput del termini s'iniciarà l'endemà de la publicació del present anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

El text del projecte normatiu pot ser consultat en la pàgina web de la Vicepresidència Segona del Consell i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, en l'apartat «Normativa en tramitació», en l'adreça d'internet <http://www.habitatge.gva.es/es/audiencia-e-informacion-publica>, i en el portal de transparència de la Generalitat (<http://gvaoberta.gva.es>), així com en la Direcció General d'Emergència Residencial, Funció Social de l'Habitatge, i Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana, carrer de la Democràcia, 77, torre 1, planta 7, codi postal 46018 València, en horari de 9.00 a 14.00 h, de dilluns a divendres.

Les al·legacions, suggeriments o observacions efectuats per les persones o entitats que es consideren interessades podran ser remeses, per a consideració, a la Direcció General d'Emergència Residencial, Funció Social de l'Habitatge, i Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana, presentant-se per registre d'entrada de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, o en l'adreça electrònica dg_funcio_social_habitatge@gva.es, sense perjudici del que es preveu en l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, indicant en l'assumpte: «Al·legacions al projecte de decret per a la creació del Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana.».

Es farà constar el nom i cognoms o raó social, l'adreça i el DNI, NIE o NIF de la persona o entitat que presente al·legacions. Per a l'adequada interpretació, valoració i, si escau, incorporació de les aportacions, s'hauria d'especificar l'article i l'apartat del projecte al qual es refereixen, la modificació que es proposa i les raons en què se sustenta. Es recomana, així mateix, acompanyar una proposta de redacció alternativa.

València, 5 d'abril de 2022.– La directora general d'Emergència Residencial, Funció Social de l'Habitatge, i Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana: Pura Peris García.

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

Información pública del proyecto de decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana. [2022/3044]

Conforme a lo establecido en los artículos 133.2 de la Ley 39/2015, de 2 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas; 43.1.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell; 47 de la Ley 2/2015, de 2 de abril, de transparencia, buen gobierno y participación ciudadana de la Comunitat Valenciana, y 52 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, se acuerda someter a información pública, por el plazo de 15 días el proyecto de decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana. El cómputo del plazo se iniciará el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

El texto del proyecto normativo puede ser consultado en la página web de la Vicepresidencia Segunda del Consell y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en el apartado «Normativa en tramitació», en la dirección de internet <http://www.habitatge.gva.es/es/audiencia-e-informacion-publica>, y en el portal de transparencia de la Generalitat (<http://gvaoberta.gva.es>), así como en la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, calle Democràcia, 77, torre 1, planta 7, código postal 46018 València, en horario de 9.00 a 14.00 h, de lunes a viernes.

Las alegaciones, sugerencias u observaciones efectuadas por las personas o entidades que se consideren interesadas podrán ser remitidas para su consideración a la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, presentándose por registro de entrada de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática o a la dirección de correo electrónico dg_funcio_social_habitatge@gva.es, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, indicando en el asunto: «Alegaciones al proyecto de decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana.».

Se hará constar el nombre y apellidos o razón social, la dirección y el DNI, NIE o NIF de la persona o entidad que presente alegaciones. Para la adecuada interpretación, valoración y, si procede, incorporación de las aportaciones, se debería especificar el artículo y el apartado del proyecto al que se refieren, la modificación que se propone y las razones en que se sustenta. Se recomienda, así mismo, acompañar una propuesta de redacción alternativa.

València, 5 de abril de 2022.– La directora general de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana: Pura Peris García.

**DIRECCIÓ GENERAL DE TECNOLOGIES DE
LA INFORMACIÓ I LES COMUNICACIONS**

Ciutat Administrativa 9 d'Octubre
Carrer de la Democràcia, 77 Edif B1-1º CA 9Octubre
46018 VALÈNCIA

**INFORME PRECEPTIU DE COORDINACIÓ INFORMÀTICA DE LA D.G. DE TECNOLOGIES DE LA
INFORMACIÓ I LES COMUNICACIONS SEGONS L'ESTABLIT PER L'ARTICLE 4 DEL DECRET 218/2017
QUE MODIFICA: L'ARTICLE 94 DEL DECRET 220/2014 D'ADMINISTRACIÓ ELECTRÒNICA DE LA
COMUNITAT VALENCIANA I LA INSTRUCCIÓ 4/2012 DE COORDINACIÓ INFORMÀTICA**

**SOL·LICITANT: VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA
BIOCLIMÀTICA
DIRECCIÓ GENERAL D'EMERGÈNCIA DE L'HABITATGE**

**OBJECTE DE CONSULTA: PROJECTE DE DECRET DEL CONSELL DE CREACIÓ DE REGISTRES
D'AGENTS IMMOBILIARIS**

Per part de la Direcció General d'Emergència de l'habitatge per al Projecte de Decret del Consell de modificació del Decret de creació d'Agents Immobiliari.

D'acord amb l'article 4 del Decret 218/2017 del Consell que modifica: l'article 94 del Decret 220/2014 pel qual s'aprova el reglament d'administració electrònica de la Comunitat Valenciana i la Instrucció de Servei núm. 4/2012 de la Direcció General de Tecnologies de la Informació sobre la coordinació informàtica dels projectes normatius i actes administratius, aquesta Direcció General emet el següent informe, en l'àmbit dels sistemes objecte de la seua competència.

Informe de Coordinació Informàtica

Revisat el Projecte de Decret, del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana, es detecta que té afectació en els sistemes d'administració electrònica i en els sistemes d'informació departamentals, atés que requereix la implementació d'un nou registre administratiu, que haurà de publicar-se, i els procediments d'inscripció del qual, modificació, suspensió i cancel·lació a instàncies de part han de realitzar-se per mitjans electrònics, i que al seu torn es requerirà un sistema d'informació per a realitzar la gestió del mateix i la seua publicació.

Segons l'experiència en projecte de similars característiques, el temps requerit per a poder disposar del procediment informatitzat, que permeta la presentació dels tràmits telemàtics, la gestió del registre i la seua publicació, s'estima que pot estar entorn dels 6 mesos. No obstant això, per a realitzar una estimació concreta del temps i cost necessari per al seu desenvolupament s'ha de recordar una especificació de requisits i facilitar els formularis per a tramitació electrònica, sent necessari mantindre reunions conjuntes per a determinar l'abast de necessitats del sistema d'informació.

Per tant, i tenint en compte l'indicat, es procedeix a emetre informe favorable

**DIRECCIÓ GENERAL DE TECNOLOGIES DE
LA INFORMACIÓ I LES COMUNICACIONS**

Ciutat Administrativa 9 d'Octubre
Carrer de la Democràcia, 77 Edif B1-1º CA 9Octubre
46018 VALÈNCIA

Les conclusions d'aquest informe són provisionals a l'espera que es registre, per part de la unitat gestora responsable de la nova normativa, la sol·licitud de desenvolupament SW corresponent mitjançant el Portal de serveis GVATIC (<https://gvatic.chap.gva.es>), i es mantinguen les reunions conjuntes que puguen ser necessàries per a presa de requisits i anàlisi detallada de la petició.

El Sotsdirector General
d'Informàtica Departamental

Vist i Plau
El Director General de Tecnologies de
la Informació i les Comunicacions

Sotssecretaria
PALAU DE PINEDA
Plaza del Carmen, 4 46003 VALÈNCIA. Tel: 012

Servei de Coordinació, Suport tècnic i Modernització

Expte.: C/N/D/VSCHAB/2021/04

ASSUMPTE: SOL·LICITUD D'AL·LEGACIONS

De conformitat amb el que estableix l'art. 43.1 b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, adjunt li remet esborrany del **"Projecte de DECRET ___ /2022, de ___ de __, del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana."** a, a fi que, en el termini màxim de 10 dies, hàbils ens remeta les al·legacions que crega oportunes realitzar.

Transcorregut aquest termini s'entendrà que no es formula cap tipus d'al·legació al text remés.

València, en la data de la signatura electrònica

LA SOTSSECRETARIA

SOTSSECRETARIES

Assumpte: Al·legacions Projecte DECRET del Consell pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana.

Per la Sotssecretaria de la Vicepresidència Segona i conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica de la Generalitat es remet per al seu informe el projecte de Decret del Consell abans indicat, tot això en virtut d'allò que disposa l'article 43.1.b de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i respecte del qual s'informa que, pel que fa a les competències que corresponen a aquesta Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, el projecte de Decret que ens ocupa no interfereix en cap de les que este Departament té assignades, a la vista del Decret 105/2019 de 5 de juliol del Consell, pel qual estableix l'estructura orgànica bàsica de la Presidència i de les conselleries de la Generalitat.

Pel que fa a la part expositiva i dispositiva del referit projecte de Decret, per part d'aquesta Sotssecretaria no es formula cap al·legació.

València, a la data de la firma digital

EL SOTSSECRETARI

SOTSSECRETARIA

**Vicepresidència Segona i Conselleria
d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica
Sotssecretaria**
PALAU DE PINEDA
Plaza del Carmen, 4
46003 – VALÈNCIA

Expedient.: SCAT/INFNOR 23 / 2022

Assumpte: Al·legacions projecte de Decret

Ref.: SOT/SCAT/ije

En contestació al seu escrit pel qual es remetia l'esborrany del "**Projecte de DECRET ____ /2022, de __ de __, del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana**", als efectes previstos en l'article 42 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i l'article 40 del Decret 24/2009, del Consell, sobre la forma, estructura i procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat es comunica que no hi ha al·legacions per part d'aquesta conselleria.

La sotssecretària

Per suplència, en virtut de resolució de la consellera de 01-09-2020

La secretària autonòmica d'Universitats i Investigació

En relació amb el tràmit d'Informe/alegacions, relatiu al "Projecte de Decret ___/2022, de __, del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana" des d'esta Conselleria no s'efectuen al.legacions al mencionat projecte.

València, data en signatura.

LA SOTSSECRETARIA

VICEPRESIDÈNCIA SEGONA
I CONSELLERIA D'HABITATGE I
ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA

SOTSSECRETARIA

VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA
BIOCLIMÀTICA

SOTSSECRETARIA (Servei de Coordinació)

Assumpte: Al·legacions

Expte: 07-24-22

JVM/rs

En contestació al seu escrit, en el qual s'adjuntava l'esborrany del text del "**Projecte de DECRET ___ /2022, de ___ de __, del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana**", es comunica que no es formulen al·legacions per part d'aquesta Conselleria.

LA SOTSSECRETÀRIA



ASSUMPTE: REMISSIÓ AL·LEGACIONS

En relació amb el projecte de **decret** del Consell, pel qual es crea i regula el **Registre d'Agents Immobiliaris** de la Comunitat Valenciana, en compliment del que disposa l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i en l'article 40 del Decret 24/2009, de 13 de febrer, del Consell, sobre la forma, estructura i procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat, li remet les observacions efectuades des de la Direcció General de Funció Pública.

**València.-
EL SOTSSECRETARI**

**SOTSSECRETARIA DE LA VICEPRESIDÈNCIA 2ª I CONSELLERIA D'HABITATGE I
ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA.-**



NOTA INTERNA

DE: DIRECCIÓ GENERAL DE FUNCIO PÚBLICA

PER A: SOTSSECRETARIA

Per la Sotssecretaria d'aquesta conselleria s'ha remés el **Projecte de Decret del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana**, a fi de demanar les al·legacions que es consideren oportunes.

Examinat el projecte normatiu de referència i de conformitat amb el que preveu l'article 43.1.b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i l'article 40 del Decret 24/2009, de 13 de febrer, del Consell, sobre la forma, l'estructura i el procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat, s'indica el següent:

El projecte preveu el Registre d'Agents Immobiliaris que depén de la Direcció General competent en matèria de funció social de l'habitatge i al qual se li assignen una sèrie de funcions en l'article 6.

Consultat el Decret 240/2019, de 25 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica i l'Ordre 2/2020, de 3 de febrer, de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, per la qual es desplega el Decret 240/2019, de 25 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament orgànic i funcional de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, es detecta l'existència de la Direcció General d'Emergència Habitacional, Funció Social de l'Habitatge, i Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana de la que depenen la Subdirecció General d'Emergència Habitacional, Funció Social de l'Habitatge, i Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana i el Servei d'Emergència Habitacional i Funció Social de l'Habitatge i Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana. Ha de tindre's en compte que l'aprovació del projecte hauria de comportar l'adequació de les normes organitzatives de la conselleria per a preveure en la seua estructura l'assignació de les funcions que d'ella es deriven.

És tot quan compleix informar per part d'aquest òrgan directiu.



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Participació,
Transparència, Cooperació
i Qualitat Democràtica

SOTSSECRETARIA

**Secretaria General Administrativa
Servei de Coordinació Administrativa i
Suport Tècnic i de Personal**
Tel. 961922373 - 961922411



N/Ref: JA/df 23/22
Asunto: Al·legacions.

**VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA
D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA**

SOTSSECRETARIA

En relació al «*projecte de Decret del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana*», i en compliment del que es disposa en l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, adjunt es remet informe d'observacions efectuades per la Delegació de Protecció de Dades.

EL SOTSSECRETARI

Dirigido a:	Subsecretaría Vicepresidencia Segunda y Conselleria Vivienda y Arquitectura Bioclimática.
Asunto:	Proyecto de Decreto, del Consell por el cual se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana.

EX 2022_056

El 8 de abril de 2022 se remite a esta Delegación, en cumplimiento del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, el Proyecto de Decreto, del Consell por el cual se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana. En relación con el citado proyecto de Decreto, se informa de lo siguiente:

1.- Esta Delegación actúa conforme a lo establecido en el artículo 10 1.a, 1.j y 3.c de la Orden 1/2021, de 20 de abril, de la consellera de Participación, Transparencia, Cooperación y Calidad Democrática, por la que se desarrolla el Decreto 179/2020, de 30 de octubre, del Consell, por el cual se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Participación, Transparencia, Cooperación y Calidad Democrática.

2.- En primer lugar, es necesario indicar que para llevar a cumplimiento lo regulado en el presente proyecto de decreto, resulta necesario realizar tratamientos de datos de carácter personal, entendidos como *“toda información sobre una persona física identificada o identificable”*, de acuerdo con la definición hecha por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos. Por ello, resulta de aplicación a dichas actuaciones el régimen jurídico en materia de protección de datos personales.

3.- Para la realización de tratamientos de datos personales es exigible disponer de una causa de licitud de las reguladas en el artículo 6.1 del Reglamento (UE) 2016/679, siendo aplicables a las administraciones públicas, principalmente, las siguientes recogidas en sus letras c) y e):

- El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento;
- El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento.

El apartado 2 del referido artículo 6 del Reglamento (UE) 2016/679 determina que *“La base del tratamiento indicado en el apartado 1, letras c) y e), deberá ser establecida por: a) el Derecho de la Unión, o b) el Derecho de los Estados miembros que se aplique al responsable del tratamiento”*. En este sentido, el artículo 8 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales dispone que cuando el tratamiento está fundado en una obligación legal o en el interés público, éste debe *“derivar de una competencia atribuida por una norma con rango de ley”*.

Respecto al presente supuesto, se puede encontrar como fundamento, entre las normas que regulan las materias objeto del decreto, la Disposición Adicional sexta de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana que establece lo siguiente: *“El Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por decreto”*.

4.- De conformidad con el artículo 30 del Reglamento (UE) 2016/679, las actividades de tratamiento contempladas en el presente decreto deberán incluirse en el correspondientes Registro de Actividades de Tratamiento (RAT) de la Conselleria competente en la materia.

5.- Respecto al Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana, previsto en el artículo 5 del proyecto, es necesario incidir en que se trata de un registro administrativo y que, de acuerdo con el punto 2 de este informe, va a contener datos personales y, en esta medida, les resulta de aplicación el régimen de protección de datos personales.

Así, se recomienda en el siguiente apartado de este informe, dentro del artículo que se propone modificar para regular el régimen específico de protección de datos en el decreto, que se incluya la referencia a que el acceso a datos de carácter personal contenidos en este registro se registrará por lo dispuesto en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en el Reglamento General de Protección de Datos y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

6.- Finalmente, con el objeto de dar cumplimiento al régimen jurídico en materia de protección de datos, se efectúa la siguiente recomendación de modificación del artículo 13 del texto del proyecto, sustituyendo el texto propuesto por el siguiente o similar:

“Art. 13 Protección de datos de carácter personal

1. Los datos personales serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. Cualquier persona tendrá acceso a la información que en cada momento conste en el Registro.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en el Registro se regirá por lo dispuesto en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y en el Reglamento (UE) 2016/679 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

3. La subsecretaría del departamento responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

- La aplicación de los principios de protección de datos regulados en el artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679.*

- El cumplimiento con el deber de información de conformidad con los artículos 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679 con todas aquellas personas interesadas cuyos datos sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.*

- La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.*

4. Las personas afectadas por las distintas actividades de tratamiento, podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante el departamento competente en materia de vivienda.

5. Las comunicaciones de datos que se realicen como consecuencia de la colaboración entre administraciones se realizarán con fundamento en una norma con rango de ley.”

Atentamente,

Delegación de Protección de Datos de la Generalitat



Ref.: SUB/SGA/SECOA/izl/ill

Ex NOR /20/2022

Assumpte: Al·legacions Projecte de Decret del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana.

En compliment del que disposa l'article 43.1 b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i després de la remissió als centres directius d'aquesta conselleria del **Projecte de Decret del Consell pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana**, amb l'objecte que formularen quantes observacions estimaren oportunes,

Des de la Direcció General de Tributs i Jocs ens comuniquen el següent:

"1r Reconsiderar numeració en article 2 per a fer dos apartats en el mateix (2.1 i 2.2)

2n Reconsiderar la redacció 2.2.b i tercer paràgraf 4.a). L'expressió "o en algun estat de la Unió Europea o de fora de la Comunitat Valenciana" resulta confusa, en tant que qualsevol estat de la UE està fora de la CV, i no es concreta si fa referència a altres estats de la UE.

3r Article 12. Convindria especificar que no posa fi a la via administrativa."

Així mateix la Direcció General de Tecnologies de la Informació i les Comunicacions ens ha comunicat el següent:

"En relació a la sol·licitud d'Informe d'Al·legacions respecte del projecte normatiu "Decret del Consell pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana", s'informa que no hi ha al·legacions que fer des del punt de vista de l'àmbit competencial d'aquesta DGTIC.

Amb independència de l'anterior, per part del Servei corresponent s'analitzarà el mateix, en la tramitació de la sol·licitud de l'informe preceptiu de Coordinació Informàtica, a fi d'avaluar el possible impacte d'aquesta norma en els sistemes d'informació que gestiona la DGTIC, d'acord amb l'article 4 del Decret 218/2017, del Consell que modifica l'article 94 del Decret 220/2014 pel qual s'aprova el Reglament d'administració electrònica de la Comunitat Valenciana."

EL SOTSSECRETARI

IL·LMA. SRA. BLANCA JIMÉNEZ GARRIDO
SOTSSECRETARIA VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA

SCAT/cbg/ab

Expte: 626/2022

En relació a la remissió a aquesta conselleria en compliment d'allò què disposa l'article 43.1.b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre del Consell, del **“Projecte de DECRET ___ /2022, de ___ de __, del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana”**, s'informa que aquesta conselleria, mitjançant la Direcció General de Comerç, Artesania i Consum i la Direcció General d'Economia Sostenible, formulen les al·legacions que s'adjunten.

València,

EL SOTSSECRETARI

SOTSSECRETARIA
VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA

SOTSECRETARIA

SCAT/cbg/pg

Expte.: 626/2021

Amb relació al projecte de Decret del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana, cal informar que:

Atés que regula també els requisits per a exercir aquesta activitat, el títol del Decret no correspon amb tot l'abast de la regulació que conté.

Article 2: es parla de "la transacció immobiliària com a agents immobiliaris, dins del territori de la Comunitat Valenciana de manera habitual", però pot entrar en conflicte amb la llibertat d'establiment de la LGUM, en el cas que l'empresa tinga el seu domicili en una altra Comunitat i complisca els requisits per a exercir allí la seua activitat (com pot ser la inscripció en un registre autonòmic o col·legi professional), això ho exclouria de l'obligació d'inscriure's en el Registre.

Ha d'aclarir-se la situació d'altres professionals en la intermediació immobiliària que al mateix temps duguen a terme activitats professionals col·legiades, com és el cas dels advocats.

Article. 4. C) 1.3: Es proposa la seua supressió, ja que això forma part del contracte que no és objecte d'aquesta norma.

Article 4.2.2: No es justifica una responsabilitat per sinistre, diferent de la civil en aquesta activitat d'intermediació.

L'article 11 es refereix a la cancel·lació per sanció, però això és una vertadera sanció accessòria i no està tipificada en la Llei 2/2017.

No s'indica com es detectarà la defunció de les persones físiques o la dissolució de les persones jurídiques, per a donar-les de baixa en el Registre.

L'exercici de l'activitat d'intermediació mobiliària sense inscripció en el Registre no està tipificat com a infracció en la Llei 2/2017.

València

El subdirector general de Comerç i Consum

INFORME DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY 20/2015 DE 14 DE JULIO, DE ORDENACIÓN, SUPERVISIÓN Y SOLVENCIA DE LAS ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS.

1. NATURALEZA DEL INFORME

El presente informe tiene carácter preceptivo conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 20/2015 de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

2. NORMA INFORMADA.

Proyecto de Decreto del Consell de la Generalitat por el que se crea y regula el registro de agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana.

3. EXIGENCIA DE NORMA CON RANGO DE LEY.

El establecimiento de un seguro obligatorio para los agentes inmobiliarios viene regulado en la disposición adicional sexta de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, al decir:

“3. Los agentes inmobiliarios, para ejercer, deberán:

(...)

c) Constituir y mantener una garantía, con validez permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público.

Por reglamento, se pueden establecer las modalidades que se pueden adoptar y los criterios para establecer el riesgo que debe cubrir esta garantía. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse a través del colegio profesional al que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar por la póliza debe determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro podrá ser individual o, en el

caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.”

Se cumple por tanto la exigencia de norma con rango de ley para su establecimiento obligatorio.

4. CONSIDERACIONES RELACIONADAS CON LA TÉCNICA ASEGURADORA.

4.1. PROPUESTAS DE NUEVA REDACCIÓN.

Se proponen las siguientes redacciones alternativas al Artículo 4. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad. c) Requisitos de solvencia:

Redacción del proyecto	Redacción propuesta
<p>Para la inscripción en el Registro los agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deberán acreditar para su inscripción:</p> <p>1. Tener constituida una garantía, con validez permanente, y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad que los permita responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse a través del colegio profesional al cual pertenezcan.</p> <p>1.1. La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, o bien colectivamente a través de Colegios o Asociaciones profesionales.</p> <p>1.2 Deberá estar constituida por un importe mínimo de 60.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura, o por agente y año de cobertura si se trata de agente inmobiliario que desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos. Si el agente inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos, el importe mínimo de la garantía es de 300.000 euros por agente y año de cobertura.</p> <p>1.3 Los agentes inmobiliarios facilitarán a quien lo solicite los datos identificadores de la garantía,</p>	<p>Para la inscripción en el Registro, los agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deberán acreditar:</p> <p>1.- Contratar un aval emitido por una entidad financiera o un seguro de caución, con objeto de proteger a los clientes frente a la incapacidad de los agentes inmobiliarios para transferir las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.</p> <p>2. La cuantía mínima del aval o del seguro de caución para cada agente será de 60.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura.</p> <p>3. Si el agente inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente por vía telemática, el importe mínimo de esta garantía será de 300.000 euros por agente y año de cobertura</p>

<p>entendiendo por tales el nombre de la entidad aseguradora o financiera y el número de referencia de la garantía.</p>	
<p>2. Tener constituida y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que los permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar por la póliza tiene que determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de 2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien directamente o bien colectivamente a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.</p> <p>2.2 El capital mínimo a asegurar será de 100.000 euros por siniestro y 600.000 euros por año. El capital mínimo que tienen que asegurar los agentes inmobiliarios que desarrollen su actividad a través de medios electrónicos o telemáticos será de: 150.000 euros por siniestro y 1.000.000 euros por año.</p>	<p>4. Contratar un seguro de responsabilidad civil profesional o cualquier otra garantía financiera que cubra en todo el territorio de la Unión Europea las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional.</p> <p>5. La cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil para cada agente será de 600.000 euros por siniestro y ay año de seguro con un sublímite 150.000 por víctima.</p> <p>6. Si el agente inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente por vía telemática, la cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil será 1.000.000 euros por siniestro y año de seguro con un sublímite 150.000 por víctima</p> <p>7. Los agentes inmobiliarios facilitarán a quien lo solicite el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avales.</p> <p>8. Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.</p>

Se propone la siguiente redacción de la disposición adicional segunda:

Redacción del proyecto	Redacción propuesta
<p>Segunda: Actualización de cuantías.</p> <p>Las cuantías de la garantía y del seguro de responsabilidad civil que se indican en el artículo 4 pueden ser actualizadas por resolución de la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda, según los indicadores de que disponga la Generalitat sobre la variación del mercado del seguro en materia de responsabilidad y garantías</p>	<p>Segunda. Autorización para el desarrollo del decreto</p> <p>Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en vivienda para que, a propuesta de la dirección general competente en esta materia, desarrolle las disposiciones contenidas en este decreto, y especialmente para modificar las cuantías del artículo 4.</p>

Se propone la siguiente redacción de la disposición transitoria tercera:

Redacción del proyecto	Redacción propuesta
Tercera. Operaciones iniciadas antes de la entrada en vigor. Las garantías y seguros establecidos en este Decreto no son de aplicación a las operaciones de mediación inmobiliarias iniciadas antes de su entrada en vigor. La fecha de la nota de encargo determina el inicio de las operaciones.	Segunda. Actividades iniciadas antes de la entrada en vigor. A los actividades iniciadas antes de la entrada en vigor de este decreto no les será de aplicación las exigencias de solvencia reguladas en el artículo 4. La fecha de la nota de encargo determina el inicio de las actividades.

4.2. SITUACIÓN ACTUAL DE COLOCACIÓN DE RIESGOS.

Los riesgos descritos en la norma son la responsabilidad civil profesional y la capacidad económica de los agentes a la hora de transferir a una las partes de un contrato, las cantidades que debe percibir la otra, y que ellos han recibido previamente.

Las coberturas exigidas en caso de responsabilidad civil profesional se estima que deberían mejorarse con la redacción que proponemos Artículo 4. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad. c) Requisitos de solvencia: números 5 y 6 del

Cabe también, aunque reduciría el número de compañías que suscribirían el riesgo, eliminar el límite por anualidad, dejando únicamente el importe máximo por víctima.

Los importes del seguro de caución también parece que serán aceptadas por el mercado asegurador. Sin embargo, el importe mínimo del seguro de caución en el caso de los agentes inmobiliarios desarrollen su actividad exclusivamente por vía telemática, se considera muy elevado por lo que puede que no sea aceptable para el mercado asegurador.

En el momento de la firma de este informe estamos todavía a la espera de recibir más información del mercado, que haremos llegar nada más la tengamos.

Esta dirección general queda a disposición de la dirección general promotora de la norma para cuantas cuestiones se planteen.



**Il·lma. Sra. Sotssecretària
Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i
Arquitectura Bioclimàtica**

*191/2022-COAT
LUB/ma*

Assumpte: Informe relatiu al projecte de Decret del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana.

Per la Il·lma. Sra. Sotssecretària de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica es remet, per al seu informe el projecte de Decret del Consell abans indicat, tot això en virtut del que disposa l'article 43.1.b de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell.

En relació amb el dit projecte, s'informa que, pel que fa a les competències que corresponen a la Presidència, no interfereix en cap de les que té assignades. Per tant, des del punt de vista competencial, no s'ha advertit res, que aconselle formular al·legacions.

EL SOTSSECRETARI

SECOA/GT
Expt.: 110/22 CR

ASSUMPTE: Informe sobre “Projecte de Decret, del Consell, pel qual es crea i regula el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat Valenciana”

En relació amb el projecte a què s'ha fet referència, remés per a al·legacions d'acord amb el que estableixen l'article 43.1.b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i l'article 40 del Decret 24/2009, de 13 de febrer, del Consell, sobre la forma, l'estructura i el procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat, s'adjunten les al·legacions que formula aquesta Conselleria.

EL SOTSSECRETARI

**SOTSSECRETARIA
VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA D'HABITATGE
I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA**

Informe: alegaciones al proyecto de Decreto del Consell, por el cual se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la C.V.

Habiéndose revisado el proyecto de Decreto del Consell, por el cual se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la C.V., se observa que aparecen expresiones de lenguaje no inclusivo en el mismo. Por ello, tendrá que realizarse una revisión del lenguaje sexista del mencionado texto, por parte del centro directivo proponente de la disposición normativa, bajo la supervisión de la Unidad de Igualdad de su Conselleria.

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo del Consell de 28 de agosto de 2015, los nuevos reglamentos orgánicos y funcionales de las consellerias de la Generalitat han creado las Unidades de Igualdad, en cada una de las consellerias, como órganos encargados de velar por la correcta aplicación del principio de igualdad en todas las políticas públicas correspondientes a su ámbito competencial, integrándose las mismas en la Subdirección General del Gabinete Técnico.

**ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO
POR EL CUAL SE CREA Y REGULA EL
REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE
LA COMUNITAT VALENCIANA**



**A LA DIRECCIÓN GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL,
FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA y OBSERVATORIO DEL
HÁBITAT y SEGREGACIÓN URBANA.**

Don DAVID RUIZ SÁNCHEZ, mayor de edad, provisto de NIF 18968378W, en representación de la **Asociación Provincial de Empresas de la Construcción de Castellón** (en adelante **APECC**) con NIF G-12032819 y domicilio a efectos de notificaciones postales en CP 12001, Castellón de la Plana, calle Ruiz Vila número 8 entresuelo, dirección electrónica a efectos de notificaciones de esta índole, administración@apeccc.com, teléfono 964 227 166.

Manifiesta

Primero.- La asociación representada se encuentra inscrita en la "Oficina Pública de Depósito de Estatutos" de la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo de la Generalitat Valenciana, con el número de depósito 12000001, habiendo sido publicado el mismo en el BOP de la provincia de Castellón número 54 de fecha 07/05/1997, así mismo está capacitada para la presentación de las presentes aportaciones al ser titular de intereses legítimos colectivos en virtud de lo previsto en el artículo 4.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo.- El pasado día 11 de abril, el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV), publicó el anuncio por el que somete a información pública previa por plazo de 15 días el **Proyecto de decreto para la creación del registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana** de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en fecha 11 de abril de 2022.

En base a lo anterior, el que suscribe, comparece y en la representación que ostenta, presenta las siguientes alegaciones dentro del plazo establecido en el citado documento:

Primera.- Aclaración de la figura del promotor inmobiliario.

El artículo 2 (ámbito de aplicación) del proyecto de decreto en su segundo apartado establece a que personas físicas y jurídicas no será de aplicación el mismo. Entre ellas se echa de menos que no se aclare la figura del promotor inmobiliario que vende o arrienda sus activos, por lo que se propone la inclusión de un nuevo apartado d) al artículo 2.2 con la siguiente redacción, *“las personas físicas o jurídicas que actúen en la Comunidad Valenciana y su actividad empresarial se encuentre contemplada en los epígrafes 833, 861 y 862 del Impuesto de Actividades Económicas, regulado en RDL 2/2004, de 5 de marzo”*.

Segunda.- Requisitos de solvencia.

Se debe prescindir de la obligatoriedad regulada en el artículo 4.c)1. del proyecto de decreto sobre la garantía que debe constituirse para responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios, fijada en un importe mínimo de 60.000 euros por establecimiento abierto al público.

A continuación se enuncian los motivos que justifican la alegación:

- Las cantidades que normalmente se reciben son de escasa cuantía y en el supuesto de una indebida apropiación, esta quedaría suficientemente cubierta con la póliza de responsabilidad civil que el propio proyecto de decreto establece, por lo que no procede asegurar dos veces la misma responsabilidad.
- Son escasas las entidades aseguradoras establecidas que cubran los seguros de caución por lo que se tendría que recurrir a garantías emitidas por entidades financieras con un coste muy

elevado, tanto económico como las exigencias que solicitan para su concesión.

En virtud de lo expuesto,

Solicita, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por formuladas las anteriores alegaciones y proceda a incorporarlas a la hora de redactar el Decreto por el que se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana.

Castellón de la Plana a 5 de mayo de 2022.

18968378
W DAVID
RUIZ (R:
G120328
19)

Firmado digitalmente por
18968378W DAVID RUIZ (R:
G12032819)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref/AEAT/AEAT0425/
PUESTO 1/37311/18022022123345,
serialNumber=IDCES-18968378W,
givenName=DAVID, sn=RUIZ
SÁNCHEZ, cn=18968378W DAVID
RUIZ (R: G12032819),
2.5.4.97=VATES-G12032819,
o=ASOCIACION PROVINCIAL DE
EMPRESAS DE LA CONSTRUCCION DE
CASTELLÓN, c=ES
Fecha: 2022.05.05 08:31:29 +02'00'

David Ruiz Sánchez

ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO PARA LA CREACIÓN DEL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

ANTE QUIEN CORRESPONDA,

DÑA. NORA GARCÍA DONET, mayor de edad, con D.N.I. núm. 20423500Y , en su calidad de Presidenta de la ASOCIACIÓN DE INMOBILIARIAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, en adelante ASICVAL, con domicilio en Valencia, avenida del Puerto, núm. 64, ptas. 5 y 6, y CIF. núm. G-98573710, ante quien corresponda comparece y

EXPONE:

Que ASICVAL es una Asociación sin ánimo de lucro y con personalidad jurídica propia, constituida al abrigo de la Ley 14/2008, de 18 de noviembre, de Asociaciones de la Comunidad Valenciana, y demás legislación complementaria. Se encuentra inscrita en el Registro Autonómico de Asociaciones de la Comunitat Valenciana con el número CV-01-052282-V. Cuanta en la actualidad con 135 asociados, repartidos por todo el territorio de la Comunitat Valenciana. Entre sus fines se encuentra la representación y coordinación de los intereses profesionales de sus miembros, y en concreto, en lo que aquí interesa, el de intervenir en expedientes administrativos o de cualquier otra índole, en representación de los asociados, en asuntos de interés o relacionados con el sector de actividad económica de la Asociación; así como el de poder encauzar acciones de formación y de buenas prácticas entre sus profesionales.

Que habiendo tenido conocimiento a través del DOCV núm. 9317, de 11 de abril de 2022, de la apertura del trámite de EXPOSICIÓN PÚBLICA del PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSELL, POR EL CUAL SE CREA Y REGULA EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, por medio del presente escrito, en debida forma y dentro del plazo legal, viene, en nombre de ASICVAL, a proponer, a los efectos que resulten procedentes, las siguientes,

ALEGACIONES:

Primera. Modificación del artículo 2, sobre el ámbito de aplicación.

Redacción actual:

El Decreto no es de aplicación a las personas físicas o jurídicas siguientes:

[...]

b) Agentes inmobiliarios que actúan en la Comunidad Valenciana de manera habitual desde algún estado de la Unión Europea o de fuera de la Comunidad Valenciana, sin establecimiento abierto al público en este ámbito territorial.

Redacción propuesta:

El Decreto no es de aplicación a las personas físicas o jurídicas siguientes:

b) Agentes inmobiliarios que actúan de manera esporádica, no habitual ni continuada, en la Comunidad Valenciana desde algún estado de la Unión Europea o de fuera de la Comunidad Valenciana, sin establecimiento abierto al público en este ámbito territorial.

Motivación:

La redacción actual es poco precisa y abre la puerta a que agentes de otros países comunitarios con actividad estable en la Comunitat Valenciana a través de portales inmobiliarios en Internet eludan las obligaciones previstas en el decreto, en especial la establecida en el párrafo tercero del artículo 3.A, que establece que “los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deben tener una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, o en algún estado de la Unión Europea o de fuera de la Comunidad Valenciana”.

Segunda. Modificación del artículo 3, sobre la definición de agente inmobiliario

Redacción actual:

3. Los agentes inmobiliarios deberán acreditar al consumidor de sus servicios su cualidad de tales de forma que no pueda confundirse dicha intervención con la de otro interviniente en el proceso constructivo o la promoción de viviendas, debiendo suscribir con sus clientes la correspondiente nota de encargo de servicios profesionales donde consten sus datos, ubicación y número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.

Redacción propuesta:

*3. Los agentes inmobiliarios deberán acreditar al consumidor de sus servicios su cualidad de tales de forma que no pueda confundirse dicha intervención con la de otro interviniente en el proceso constructivo o la promoción de viviendas, debiendo suscribir con sus clientes la correspondiente nota de encargo de servicios profesionales donde consten sus datos, ubicación, **nombre de la entidad aseguradora o financiera y número de referencia de la garantía**, y número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.*

Motivación:

La aportación de oficio en la hoja de encargo de los datos mencionados es más transparente y accesible para las personas consumidoras que la aportación a petición.

Tercera. Modificación del artículo 4, sobre requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad, apartado b), sobre los requisitos de capacitación profesional

Redacción actual:

Con independencia de lo establecido en el artículo 2 a) del presente decreto, respecto al ejercicio de la actividad por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados, aquellos que no lo sean acreditarán capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos alternativos de formación que se describen seguidamente:

1) Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Esta formación se acreditará en su caso con el Título universitario correspondiente o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.

*2) Poseer una formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión, bien en modalidad presencial, a distancia o virtual, emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades **cuyos cursos estén reconocidos**. Esta formación se acreditará en su caso con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento.*

*En el caso de que el agente inmobiliario sea una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras o en su caso, a las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también a los responsables de cada establecimiento abierto al público. **En el caso de agentes inmobiliarios que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica. En todo caso el solicitante de la inscripción deberá ser un representante que cumpla estos requisitos.***

Los agentes inmobiliarios tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.

Redacción propuesta:

Con independencia de lo establecido en el artículo 2 a) del presente decreto, respecto al ejercicio de la actividad por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados, aquellos que no lo sean acreditarán capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos alternativos de formación que se describen seguidamente:

- a) **Poseer Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente***
- b) **Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Esta formación se acreditará en su caso con el Título universitario correspondiente o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.***
- c) **Los poseedores de certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión, bien en modalidad presencial, a distancia o virtual, emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines.***

*En el caso de que el agente inmobiliario sea una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras o en su caso, a las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también a los responsables de cada establecimiento abierto al público. **En el caso de agentes inmobiliarios que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán también a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica si no se tratase del agente inscrito. En todo caso el solicitante de la inscripción, si se tratase de una persona jurídica, deberá ser un representante que cumpla estos requisitos.***

Los agentes inmobiliarios tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.

Motivación:

Por un lado, debido al carácter no obligatorio de la colegiación a la que se refiere el artículo 2.a del decreto, no todas las personas que poseen el Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente están colegiadas-

Por otro lado, la formulación “poseer una formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas [...] emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas **u otras entidades cuyos cursos estén reconocidos**” es confusa, pues en este momento no existe un reconocimiento oficial de la formación relacionada con el sector inmobiliario. Por ello proponemos la formulación “**cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines**”.

Cuarta. Modificación del artículo 4, sobre requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad, apartado c), sobre los requisitos de solvencia

Redacción actual:

Para la inscripción en el Registro los agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deberán acreditar para su inscripción:

*1. Tener constituida una garantía, con validez permanente, y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad que los permita responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse **a través del colegio profesional al cual pertenezcan.***

*1.1. La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, **o bien colectivamente a través de Colegios o Asociaciones profesionales.***

[...]

*2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien directamente o bien colectivamente **a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.***

Redacción propuesta:

Para la inscripción en el Registro los agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deberán acreditar para su inscripción:

*1. Tener constituida una garantía, con validez permanente, y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad que los permita responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía puede **constituirse a través del colegio profesional o de la asociación a los cuales pertenezcan.***

*1.1. La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, o bien colectivamente **a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicado en la Comunidad Valenciana en el que el interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados de encuentren adscritos.***

[...]

2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicada en la Comunidad Valenciana en el que el interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados de encuentren adscritos.

Motivación:

La actual redacción no contempla la posibilidad de suscribir garantías a través de asociaciones empresariales, a las que se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los que se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

Quinta. Modificación del artículo 6, sobre las funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la Vivienda en relación con el Registro

Redacción actual:

Son funciones de la Dirección General de Vivienda en relación con el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana las siguientes:

f) imponer las sanciones por el incumplimiento de las normas relativas al Registro, de conformidad con lo que se disponga en la legislación vigente.

Motivación:

La legislación vigente no detalla las conductas sancionables. Para mayor seguridad jurídica, es necesario que se recoja como conducta sancionable el incumplimiento de las normas relativas al registro, se detallen los posibles incumplimientos en función de la gradación leve-grave-muy grave y se reflejen las correspondientes sanciones.

Sexta. Modificación del artículo 7, sobre el procedimiento para la inscripción en el Registro.

Redacción actual:

2. Las solicitudes se pueden presentar de forma individual o colectiva.

[...]

2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales o de una asociación profesional regulada por la Ley 14/2008 de asociaciones de la Comunidad Valenciana o de la legislación estatal en esta materia.

Redacción propuesta:

2. Las solicitudes se pueden presentar de forma individual o colectiva.

[...]

2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales, de una asociación profesional regulada por la Ley 14/2008 de asociaciones de la

Comunidad Valenciana o de la legislación estatal en esta materia, o de una asociación empresarial.

Motivación:

La actual redacción no contempla la posibilidad de presentación colectiva a través de asociaciones empresariales, a las que se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los que se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

Séptima. Modificación del artículo 8, sobre la inscripción.

Redacción actual:

La inscripción tiene una duración indefinida.

Redacción propuesta:

La inscripción tiene una duración indefinida, sin perjuicio de las causas de suspensión o cancelación previstas en los artículos 9, 10 y 11 de este decreto.

Octava. Modificación del artículo 11, sobre la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio.

Redacción actual:

Se cancelará la inscripción:

[...]

- Por defunción de la persona inscrita.

Redacción propuesta:

Se cancelará la inscripción:

[...]

- Por defunción o cese de la actividad de la persona inscrita.

Novena. Modificación de la disposición transitoria segunda, sobre el plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas

Redacción actual:

Los colegios o las asociaciones profesionales deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con que operan.

Redacción propuesta:

Los colegios o las asociaciones profesionales o empresariales deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto.

*En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en que consten relacionadas todas las personas miembros **en situación de ejercicio o activas**, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con que operan.*

Motivación:

Por un lado, la actual redacción no contempla la posibilidad de presentación colectiva a través de asociaciones empresariales, a las que se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los que se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

Por otro lado, a diferencia de los colegios profesionales, no contemplan la situación ejercicio/sin ejercicio, sino la situación actividad/inactividad.

Décima. Adición

Propuesta:

Se propone que el decreto establezca la obligatoriedad de que los notarios reflejen en la escritura pública de compraventa de inmuebles la/s agencia/s inmobiliaria/s o el/los profesional/e/s de la intermediación que han intervenido en la operación, si es el caso, previa comprobación de su inscripción en el Registro de Agentes.

Motivación:

La obligatoriedad de inclusión en la escritura garantizará que solo lleven a cabo las operaciones los agentes y agencias registrados.

Undécima. En general

Propuesta:

Cualquier alusión en el decreto a colegios y/o asociaciones profesionales debería contemplar también a las asociaciones empresariales.

Motivación:

La actual redacción no contempla a las asociaciones empresariales, a las que se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los que se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

Por lo expuesto, formulo la siguiente,

PETICIÓN:

Que habiendo por presentado este escrito, en nombre y representación de ASICVAL, se sirva admitirlo y tenga por hechas las anteriores alegaciones al Proyecto de Decreto para la Creación del Registro de Agentes

Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana a todos los efectos que resulten oportunos, con cuanto resulte procedente en Derecho.

En Valencia, a 5/5/2022

Firmado por GARCIA DONET NORA -
20423500Y el día 05/05/2022 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Fdo. NORA GARCÍA DONET, 20423500Y



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

DIRECCION GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCION SOCIAL DE LA VIVIENDA Y OBSERVATORIO DEL HABITAT Y SEGREGACION URBANA

D. ALFREDO CANO BOLUDA, mayor de edad, con DNI 20.433.620-Y, en su calidad de Presidente del COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA, con domicilio en la calle San Vicente número 60- Primera Planta-, de Valencia (46002), y CIF Q4675004H, cuyo cargo ostenta tras la última toma de posesión celebrada el 15 de octubre de 2018, COMPARECE en el trámite de INFORMACION PUBLICA del *Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana*; y a tal efecto

MANIFIESTA

PRIMERO.- En el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 11/04/2022, se publicó anuncio sobre información pública del proyecto de Decreto que desarrolla la legislación vigente y que trata de la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana.

Dentro del plazo de quince días hábiles que se conceden a los interesados presentamos estas alegaciones que tratan de aclarar algunos aspectos del texto informado, tanto en cuestiones que afectan a la redacción como a su aplicación práctica.

SEGUNDO.- PREAMBULO DEL DECRETO

1.- Existe un error, a nuestro juicio, en el párrafo que se inicia de la siguiente forma:

“En todo caso el presente registro no representa una autorización habilitante sino que se incardina...”.

En la penúltima línea de dicho párrafo se utilizan consecutivamente dos verbos, cuando parece que debe omitirse el “deje”. Así dicha penúltima línea debería indicar ***“... intervención la presentación de una declaración responsable por la que se acredite disponer de”***.

2.- En el mismo párrafo la última línea indica que el registro se realiza *“a los efectos meramente informativos del consumidor”*.

Entendemos que dicha afirmación no debe tener Tipografía distinta en el Decreto final, y sería conveniente añadir a la misma : ***“...para garantizar a dichos consumidores un adecuado conocimiento sobre las circunstancias de los Agentes inmobiliarios, la existencia de garantías respecto de su actuación, y la posibilidad de responder adecuadamente frente a prácticas erróneas o negligentes, coadyuvando a facilitar el cauce de posibles reclamaciones y evitar la vía jurisdiccional mucho más complicada para el simple consumidor”***.

TERCERO.- TEXTO NORMATIVO ARTICULADO

1.- Texto del artículo 4.a)

En el tercer párrafo se dice:

“Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deben tener una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, o en algún estado de la Unión Europea o fuera de la Comunidad Valenciana”.

Creemos más acertada la siguiente redacción:

“Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deben tener una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, o bien en el resto del territorio español o en algún estado de la Unión Europea”.

2.- Texto del artículo 4.b).-2)

Al final de dicho requisito se indica que *“Esta formación se acredita en su caso con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento”*

A fin de no permitir una interpretación errónea de la finalidad del decreto, **se propone la supresión de la palabra “aprovechamiento”**.

CUARTO.-DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.1- Disposición Transitoria Primera. Primer párrafo

Creemos que la cita de distintos plazos pudiera causar cierta confusión, pues en la misma disposición aparece un plazo de seis meses para la inscripción de aquellos que ya están llevando a cabo labores de mediación inmobiliaria, pero al mismo tiempo se exige un año de actividad profesional previo a la inscripción .

Interesamos que el plazo de seis meses que se cuentan desde la entrada en vigor del decreto (existe un error tipográfico pues se indica “ presento”) debe extenderse **a un año**; lo que además facilita la puesta en marcha del mismo posibilitando que el mayor número posible de agentes inmobiliarios puedan adecuar su situación a la regulación del Decreto.

1.2- Disposición Transitoria Primera. Segundo Párrafo

De la lectura del conjunto de la norma, con sus disposiciones transitorias, no entendemos la inclusión en la disposición transitoria del segundo párrafo de la misma. Si en el primer párrafo se requiere para el alta en el registro un año de actividad profesional, podría parecer que el segundo párrafo extiende dicho periodo a tres años, lo cual es evidente que no es querido por la normativa transitoria.

Si por el contrario lo que se pretende es que en el plazo en que rige la disposición transitoria primera también deben cumplirse los requisitos del artículo 4, en cuanto a los requisitos de capacitación profesional, en realidad se está vaciando de contenido el primer párrafo de la disposición transitoria, puesto que dichos requisitos del artículo 4 se exigirían ya desde la entrada en vigor del Decreto.

Proponemos, bien aclarar el significado del segundo párrafo, bien simplemente suprimirlo.

2.- Disposición Transitoria segunda.

Dicha disposición transitoria trata de la inscripción que realizan los colegios y asociaciones de forma colectiva de sus miembros, y en el periodo transitorio inicial de vigencia del Decreto.

Sin embargo, entendemos que deben realizarse dos modificaciones.

2.1 Por un lado, al igual que hemos señalado respecto a la disposición transitoria primera, debería extenderse el plazo de vigencia a un año, y no a los seis meses que se indica.

2.2 En el tercer párrafo de dicha disposición transitoria se dice:

“En la solicitud deberá constar que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en este texto normativo (sic) y, que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el Capítulo II.”

Entendemos que para evitar confusiones, y dado que se trata del periodo transitorio, el texto debería decir:

“En la solicitud deberá constar que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Primera, y las exigencias del artículo 4.a), y 4.c) del presente decreto, estando debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el Capítulo II.”



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

En atención a lo expuesto,

INTERESO DE ESA DIRECCIÓN GENERAL, tenga en cuenta las alegaciones realizadas e incluya las mismas en el texto definitivo del Decreto en trámite de información pública.

Valencia a 28 de Abril de 2022.



Firmado digitalmente por ALFREDO ANTONIO CANO BOLUDA
BOLUDA
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.97.VATES.
C=ES, O=COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA DE VALENCIA, CN=ALFREDO ANTONIO CANO
BOLUDA
Fecha: 2022.04.29 08:43:12 +02'00'

Firmado: Alfredo Cano Boluda.

Asunto: Alegaciones al proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana

A LA CONSELLERÍA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA

-DIRECCIÓN GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA, Y OBSERVATORIO DEL HABITAT Y SEGREGACIÓN URBANA-

La mercantil **CORPRIGU, S.L.** domiciliada en Valencia, calle Pintor Ricardo Verde, nº 5, bajo, y con CIF número B-98201478, representada en este acto por su administrador solidario JAVIER MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, provisto de DNI/NIF 48.312.634-F, ante esta Dirección General comparece al efecto de formular las siguientes observaciones y sugerencias al Proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana, sometido a información pública mediante anuncio publicado en el DOGV nº 9317 de 11 de abril de 2022, que articulamos bajo las siguientes

ALEGACIONES

La mercantil alegante, **CORPRIGU, S.L.**, es una empresa valenciana que lleva prestando sus servicios de intermediación inmobiliaria en régimen de franquicia, durante 30 años, como franquiciadora de la red de agencias inmobiliarias que giran en el tráfico mercantil bajo el nombre comercial y la marca registrada PRIMER GRUPO, hallándose inscrita en el registro estatal de franquiciadores.

Tras analizar el proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deseamos manifestar nuestra conformidad con la creación del referido Registro, si bien queremos poner de relieve la necesidad de reconocer de forma expresa en su articulado la capacitación profesional de las agencias inmobiliarias que prestan sus servicios de intermediación inmobiliaria bajo el régimen de franquicia. Y es que el propio sistema de acceso a este régimen de comercialización de inmuebles lleva implícito y garantiza no solamente la formación integral inicial de los aspirantes a ser agentes franquiciados sino, sobre todo, un sistema de formación continua y actualizada a los mismos y a todo su personal desde su integración en la red.

Por ello consideramos que la capacitación profesional de las agencias integradas en una red de franquicias de intermediación inmobiliaria debe tener en el futuro Proyecto un reconocimiento al mismo nivel que se da a los y las agentes colegiados en el colegio de agentes de la propiedad inmobiliaria o a los adscritos a una asociación profesional.



Sobre estas bases, nuestra propuesta consiste en reconocer que la experiencia y capacitación profesional de los y las agentes inmobiliarios que soliciten la inscripción en el futuro registro pueda ser certificada por las empresas franquiciadoras obligadas a impartir a sus franquiciados cursos de formación inicial y continuada por su propio régimen de organización y funcionamiento.

En concreto, se propone incluir en la redacción del artículo 4 b) 2), entre las entidades reconocidas para certificar la capacitación profesional de los solicitantes de inscripción en el Registro a las empresas franquiciadoras de servicios de intermediación inmobiliaria establecidas en la comunidad valenciana.

Por lo expuesto,

SOLICITO A V.I. que tenga por presentadas estas alegaciones al proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana.

En Valencia, a 21 de abril de 2022



Fdo.: Javier Martínez Fernández
CORPRIGU, S.L.



**ASOCIACIÓN VALENCIANA
DE
ASESORES INMOBILIARIOS**



Miembro de

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C/ Gascó Oliag, nº 6 Entlo. Despacho 11 .- 46010 - VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 -Fax.- 96 393 57 49

E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-avai.com - Web: www.atp-group.es



**MOLT HONORABLE SENYOR PRESIDENT DE LA GENERALITAT VALENCIANA
EN XIMO PUIG I FERRER**

FRANCISCO SANFRANCISCO GIL, amb DNI: 73.528.486-Q, actuant, en la meua condició de President de la «Associació Valenciana d'Assessors Immobiliaris»- (AVAI), Col.lectiu Professional Oficialment Inscrit i Registrat amb el nº 330 en la Direcció General de Treball.- Conselleria de Treball i Afers Socials.- Generalitat Valenciana, de poder prou per a això, segons els articles 3, 8, 36 i 37 dels Estatuts Socials que regixen dit Col.lectiu Professional, amb nº de CIF: G-07738990, entitat, a la seua volta, pertanyent a l'Agrupació Tècnica Professional d'Assessors de la Propietat Immobiliària d'Espanya, legalment inscrita amb Registre Nacional nº 165.690 en el Ministeri de l'Interior.- Govern d'Espanya, i amb correu electrònic a l'efecte de comunicació, avai@atp-guiainmobiliaria.com, comparec i dic:

ANTECEDENTS

- Ens referim quant a la Llei 7/2021, de 29 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financiera i d'organització de la Generalitat 2022, que es publicada al DOGV nº 9246 de 30-12-2021, i més en concret el que abarca el contingut del Capítol III.-Secció única. Habitatge.-Nova disposició addicional sobre agents immobiliaris i el seu registre.

- Sobre la premissa exposada, el Col.lectiu Professional que tinc l'honor de presidir ha tingut accés al contingut del text de l'esborrany del Decret que dispondrà la seua regulació, mitjançant la seua publicació al DOGV nº 9317 de 11-04-2022.

- A l'esborrany esmentat observem, de forma continuada, la definició singular d'agent de la propietat immobiliària, i en cap cas no observem, i per tant trobem a faltar, la denominació d'ADPI-Assessor de la Propietat Immobiliària, la qual és figura professional oficialment reconeguda, inscrita, registrada i protegida legalment en tota la seua extensió, sense voler entrar a valorar si l'anterior denominació al.ludida gaudeix de cobertura similar.

- Com a exemple del que diem, donem els següents apunts:

1.-Relatiu a l'article 2-a).-Hauria de contemplar afegir "De la mateixa manera als ADPI-Assessor de la Propietat Immobiliària, d'acord amb la seua legislació específica.

2.-Relatiu a l'article 4-b).-Hauria de contemplar afegir també, a los ADPI-Assessors de la Propietat Immobiliària degudament habilitats en el seu Col.lectiu Professional.

3.-Relatiu a l'article 4-b)-1.-Hauria de contemplar afegir també, o el Título de ADPI-Assessor de la Propietat Immobiliària... atès que com ja hem indicat anteriorment, gaudeix legalment de reconeixement oficial.



**ASOCIACIÓN VALENCIANA
DE
ASESORES INMOBILIARIOS**



**Miembro de
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C/ Gascó Oliag, nº 6 Entlo. Despacho 11 .- 46010 - VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 -Fax.- 96 393 57 49
E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-avai.com - Web: www.atp-group.es



...//...

-En definitiva, el que sol.licitem és que hi hagi el mateix tractament entre les figures professionals oficialment reconegudes, sense que hi hagi cap discriminació, la qual més sembla estar ancorat en el passat, podent arribar a recordar pàgines d'una altra època.

SOL.LICITA en virtud d'allò exposat, i tant de les Directives Europees de referència, en especial de lliure competència, com la normativa espanyola liberatitzadora dels mercats i de la lliure competència, es modere la proposició normativa que trau objecte de la present consulta, i que després dels tràmits oportuns s'elimine qualsevol prevalència de determinats col.lectius professionals, donant cabuda a tots els professionals del sector que presten els seus serveis a través dels corresponents col.lectius professionals degudament inscrits complint la normativa vigent.

València, a 2 de Maig de 2022



Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil
-President-



ALEGACIONES

Artículo 3-3: Se exige la firma de una nota de Encargo. Pero nos consta que son muchos los clientes que no quieren suscribirlas. Por otro lado también es innegable que debemos buscar el justo equilibrio en los derechos y obligaciones entre las partes, y la protección del consumidor. Por lo que proponemos que por Anexo al Decreto se adjunten sendos modelos de Notas de Encargo, con y sin exclusiva, sencillos y reconocidos por la Generalitat, que los Agentes Inmobiliarios puedan proporcionar a sus clientes

Nos permitimos adjuntar, como ejemplo, modelos al efecto de los que dispone la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios tras pactarlos con la Unión de Consumidores

Bastaría, por ejemplo, con incluir en dichos modelos un último apartado que indique “cláusulas no reconocidas por la Generalitat” para que los modelos en cuestión respondan al justo equilibrio que se indica

La redacción del artículo 3-3º que se propone sería la siguiente:

*3. Los agentes inmobiliarios deberán acreditar al consumidor de sus servicios su calidad de tales de forma que no pueda confundirse dicha intervención con la de otro interviniente en el proceso constructivo o la promoción de viviendas, debiendo suscribir con sus clientes la correspondiente nota de encargo de servicios profesionales donde consten sus datos, ubicación y número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios. **Se adjunta al presente Decreto, como Anexo ..., sendas Notas de Encargo, con y sin exclusiva, avaladas por esta Consejería de Vivienda como contratos que respetan el justo equilibrio entre profesional y consumidor***

Artículo 4-b): Que el Agente inmobiliario sea una persona jurídica plantea muchos problemas. ¿Qué ocurre si se venden las acciones, si el agente abandona la sociedad?, etc

Por otro lado no se define a qué “personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad” se les exige cumplir con los requisitos de capacitación profesional

Además exigir dicha capacitación a los “responsables de cada establecimiento abierto al público” se presta a múltiples interpretaciones. ¿Podría un solo agente estar al frente de varias oficinas?, ¿de cuántas?, ¿qué ocurre con los agentes que trabajan en régimen de franquicia?

Podría ser interesante definir exactamente cuántas oficinas pueden ser “controladas” por un solo agente registrado

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

El agente inmobiliario deberá serlo siempre una persona física. Cuando la actuación del agente inmobiliario se desarrolle a través de una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras, o en su caso, a las personas miembros del Consejo de Administración



de la sociedad, *siendo suficiente, en este caso, con que un solo miembro del Consejo de Administración disponga de la capacitación profesional requerida. Los requisitos de capacitación se exigirán también a los responsables de cada establecimiento abierto al público. No se permitirá, en ningún caso, que un solo Agente Inmobiliario sea responsable de más de tres establecimientos abiertos al público. En el caso de agentes inmobiliarios que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica. En todo caso el solicitante de la inscripción deberá ser un representante que cumpla estos requisitos.*

Artículo 4 c) 1: Consideremos imprescindible incluir en el Decreto, también, a las asociaciones empresariales. Son muchísimos los intermediarios inmobiliarios, muchos de ellos ejercientes en la Comunidad Autónoma Valenciana, que se agrupan en asociaciones de carácter empresarial (sin ir más lejos, Expertos Inmobiliarios, u otros colectivos como los integrantes de FADEI, Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias, la patronal del sector -ver página web www.fadei.es)

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

*1. Tener constituida una garantía, con validez permanente, y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad que los permita responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse a través del colegio **o asociación profesional o empresarial** al cual pertenezcan*

*1.1. La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, o bien colectivamente a través de Colegios o Asociaciones profesionales **o empresariales**.*

Artículo 4 c) 2: Parece que existe un error al mencionar “escuela profesional”, entendemos que el artículo se está refiriendo a “asociación profesional”

Nos remitimos, en todo caso, a los comentarios realizados en el apartado anterior sobre asociaciones empresariales

Por otro lado, no se menciona en este apartado, como en el anterior, no sabemos si intencionadamente, un seguro concreto por cada establecimiento

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

2. Tener constituida y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que los permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar por la póliza tiene que determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la



póliza de grupo que el colegio profesional o asociación profesional o empresarial al cual pertenezcan haya concertado

Artículo 7, 2, 1).- No se menciona la posibilidad de acreditar la capacitación profesional en la declaración responsable mediante la experiencia profesional prevista en la Disposición Transitoria Primera

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción.

Incluir el apartado, *Que ha venido ejerciendo dicha actividad, como mínimo, con un año de anterioridad a la solicitud de inscripción, y que tiene una experiencia en la prestación de servicios inmobiliarios de más de tres años*

Artículo 7, 2).- Nos remitimos a los comentarios realizados en apartados anteriores sobre las asociaciones empresariales

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales o de una asociación profesional regulada por la Ley 14/2008 de asociaciones de la Comunidad Valenciana una de una asociación profesional o empresarial regulada a través de la legislación estatal en esta materia.

Artículo 8.- Creemos conveniente incluir mediante Anexo el distintivo, logo o marca distintiva oficial que podrán utilizar los agentes inmobiliarios

Artículo 10: Nos remitimos a los comentarios realizados en apartados anteriores sobre las asociaciones empresariales

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

Todas las personas inscritas deben actualizar los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. A los efectos de presentar la documentación para solicitar estos cambios, la persona titular tiene que aportar, individualmente o mediante colegio o asociación profesional o empresarial, una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados.

Disposición Transitoria Segunda.- Nos remitimos a los comentarios realizados en apartados anteriores sobre las asociaciones empresariales

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

Los colegios o las asociaciones profesionales o empresariales deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto



Barcelona, a 22 de Abril de 2022

Muy Sres. Míos:

Les remito la presente en nombre y representación de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, en mi calidad de Presidente de la misma, y para realizar las alegaciones que a continuación se transcriben en relación al Decreto para la creación del Registro de Agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pudieran necesitar al efecto

Atentamente,



Oscar Martínez Solozábal
Presidente APEI

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR ENTIDADES Y RESTO DE CONSELLERIAS AL PROYECTO DEL DECRETO DEL CONSELL POR EL CUAL SE CREA Y REGULA EL REGISTRO DE AGENTES DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA DE LA COMUNITAT VALENCIANA

De acuerdo con lo que establece el artículo 40 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos, en relación con lo dispuesto en el artículo 43.1 b) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell; con fecha de 7 de abril de 2022 se remitió el proyecto de Decreto del Consell por el cual se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana a la Presidencia y Consellerias con el objeto de que se formularan las alegaciones que estimasen oportunas en el plazo de 10 días hábiles. Este plazo finalizó el día 27 de abril de 2022

Así mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 43.1 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell; con fecha de 11 de Abril de 2022 se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* el anuncio del acuerdo de someter a audiencia e información pública el proyecto de decreto del Consell por el cual se aprueba y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana, con el objeto de recabar cuantas aportaciones adicionales pudieran hacerse en el plazo de 15 días hábiles. Este plazo finalizó el día 6 de mayo de 2021.

Se han recibido un total de 19 escritos de alegaciones, 10 presentadas por las Consellerias/organismos autónomos de las cuales 4 presentan observaciones específicas y las cursan en plazo, y 9 por diversas entidades. A continuación, figura detalle de las alegaciones recibidas con indicación de la Conselleria/entidad que formula la alegación y el artículo/s que es objeto de la misma.



A continuación se exponen las alegaciones realizadas por las diferentes Consellerias:

En primer lugar, declaran que el citado Decreto no interfiere en sus competencias y no formulan alegaciones las siguientes Consellerias:

- La Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica
- La Conselleria de Innovación, Universidades, Ciencias y Sociedad Digital.
- La Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública.
- La Conselleria de Educación, Cultura y Deporte.
- Presidencia.

PRIMERA.-

La **Conselleria de Justicia, Interior y Administración Pública** formula en plazo la siguiente alegación, en los siguientes términos:

El proyecto prevé el Registro de Agentes Inmobiliarios que depende de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda y al cual se le asignan una serie de funciones en el artículo 6.

Consultado el Decreto 240/2019, de 25 de octubre, del Consell, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y la Orden 2/2020, de 3 de febrero, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, para la cual se despliega el Decreto 240/2019, de 25 de octubre, del Consell, por el cual se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, se detecta la existencia de la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y



Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la que dependen la Subdirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana y el Servicio de Emergencia Habitacional y Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana.

Por lo tanto alega que tiene que tenerse en cuenta que la aprobación del proyecto tendría que comportar la adecuación de las normas organizativas de la Consellería para prever en su estructura la asignación de las funciones que de ella se derivan.

Esta se materializará en el momento en que se produzca la próxima reforma del ROF actualmente vigente. SI bien se considera una mejora, también se considera que la redacción actual permite entender que la gestión del Registro creado entra dentro del ámbito de la Dirección General, y así será gestionado medio sus servicios.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

SEGUNDA.

La Conselleria de Participación, Servicio de Coordinación Administrativo y Soporte Técnico y de Personal remite en plazo el informe efectuado por la Delegación de Protección de Datos

Primera.- Se formula alegación relativa a la necesidad d'indicar que para llevar a cumplimiento el regulado en el presente proyecto de decreto, resulta necesario realizar tratamientos de datos de carácter personal, entendidos como “toda información sobre una persona física identificada o identificable”, de acuerdo con la definición hecha por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en cuanto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos. Por eso, resulta de aplicación a estas actuaciones el régimen jurídico en materia de protección de datos personales.



En conformidad con el artículo 30 del Reglamento (UE) 2016/679, las actividades de tratamiento contempladas en el presente decreto tendrán que incluirse en el correspondiente Registro de Actividades de Tratamiento (RAT) de la Conselleria competente en la materia

En consecuencia, se acepta la alegación formulada, y ya ha sido traslado al departamento competente la ficha de alta del Registro de Agentes Inmobiliarios, en el RAT.

Segunda.- Respecto al Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana, previsto en el artículo 5 del proyecto, **es necesario incidir en que se trata de un registro administrativo** y que, de acuerdo con el punto 2 de este informe contendrá datos personales y, en esta medida, les resulta de aplicación el régimen de protección de datos personales.

Por ello, se recomienda en el siguiente apartado de este informe, dentro de los artículos que se propone modificar para regular el régimen específico de protección de datos en el Decreto, que se incluya la referencia al hecho de que el acceso a datos de carácter personal contenidos en este registro por lo que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; en el Reglamento General de Protección de Datos y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía en los derechos digitales.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada

Tercer.- Finalmente, a fin de dar cumplimiento al régimen jurídico en materia de protección de datos, se efectúa la siguiente recomendación de modificación del artículo 13 del texto del proyecto, sustituyendo el texto propuesto por el siguiente o similar:
“Art. 13 Protección de datos de carácter personal.



1. Los datos personales serán tratados en conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. Cualquier persona tendrá acceso a la información que en cada momento conste en el Registro.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en el Registro se regirá por el que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y en el Reglamento (UE) 2016/679 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

3. La subsecretaría del departamento responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

- La aplicación de los principios de protección de datos regulados en el artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679.
- El cumplimiento con el deber de información en conformidad con los artículos 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679 con todas aquellas personas interesadas los datos de las cuales sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.
- La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.



4. Las personas afectadas por las diferentes actividades de tratamiento, podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante el departamento competente en materia de vivienda.

5. Las comunicaciones de datos que se realizan a consecuencia de la colaboración entre administraciones se realizarán fundadamente en una norma con rango de ley”.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada y así se incluirá en el artículo 13.

TERCERA

La **Conselleria de Hacienda y Modelo Económico** formula en plazo las observaciones que estiman oportunas:

Primera. Desde la Dirección General de Tributos y Juego nos comunican lo siguiente:

- 1r Reconsiderar la numeración en el artículo 2 para hacer dos apartados en el mismo (2.1 i 2.2).
 - 2n Reconsiderar la redacción 2.2.b i tercer paràgraf 4.a). La expresión "o en algún Estado de la Unió Europea o de fuera de la Comunitat Valenciana" resulta confusa, en la medida en que cualquier Estado de la UE está fuera de la CV, y no se concreta si hace referenciaros Estados de la UE.
 - 3r Artículo 12. Sería conveniente especificar que no pone fin a la vía administrativa.”
- Respecto a la propuesta de reestructuración del artículo 2., y la reconsideración del artículo 2.2.b y en orden a dar una exposición de los supuestos más clarificadora. Se procede a subsumir los artículos 2 y 3 y queda como sigue:



Artículo 2. Ámbito de aplicación

1.-Este Decreto es de aplicación a las personas físicas o jurídicas que ejercen o quieran ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria dentro del territorio de la Comunitat Valenciana de forma habitual.

Se entiende por Agente de intermediación inmobiliaria tal y como se define en la Disp.Adal sexta de a ley 2/2017, quien se dedica de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos, incluyéndose:

- a) agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados, conforme a su legislación específica, de conformidad con la Ley 6/1997, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunidad Valenciana.*
- b) Agentes que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente*
- c) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan los requisitos del art. 68 del Decreto 130/2021, así como las que pueden venir exigidas por la legislación sectorial vigente.*

2.-El presente Decreto no resulta de aplicación a:

a) Administradores de fincas que desarrollan exclusivamente las actividades reguladas en el Artículo 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

b) Agentes de intermediación inmobiliaria que actúen en la Comunitat Valenciana sin contar con un establecimiento abierto al público en este ámbito territorial, y que cuenten con establecimiento en otro ámbito territorial.

c) Personas que actúan en la Comunidad Valenciana en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución.

En los supuestos de las letras b) y c), en todo caso, y si no pueden acreditar su inscripción en un Registro equivalente en las administraciones de origen, deberán comunicar su actividad a la administración competente en la Comunitat Valenciana y particularmente las operaciones en materia de vivienda en el ámbito territorial valenciano en las que intervienen.

La administración gozará de la facultad de realizar cuantas actuaciones de comprobación resulten necesarias para verificar que se cumplen con los supuestos de no obligación de Registro.



- Finalmente, el artículo 12 queda redactado como sigue:

Las resoluciones dictadas por la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda no ponen fin a la vía administrativa y pueden ser objeto de recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del que los dictó, competente en materia de vivienda.

En consecuencia, se acepta las tres alegaciones formuladas.

Segunda.- La Dirección General de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones nos ha comunicado el siguiente:

Se informa que no hay alegaciones que hacer desde el punto de vista del ámbito competencial de esta DGTIC. Con independencia del anterior, por parte del Servicio correspondiente se analizará el mismo, en la tramitación de la solicitud del informe preceptivo de Coordinación Informática, a fin de evaluar el posible impacto de esta norma en los sistemas de información que gestiona la DGTIC, de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 218/2017, del Consejo que modifica el artículo 94 del Decreto 220/2014 por el cual se aprueba el Reglamento de administración electrónica de la Comunidad Valenciana.”

El referido informe ha sido solicitado junto con el resto de informes establecidos, pero no ha sido evacuado y recibido hasta el día 6 de mayo de 2022. Este avala la no existencia de impacto TIC. Se aporta.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada

CUARTA.

La Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo formula en plazo las observaciones que estiman oportunas:



Primera. Desde la Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo, se informa que:

- Dado que regula también los requisitos para ejercer esta actividad, el título del Decreto no corresponde con todo el alcance de la regulación que contiene.

En relación con esta observación, cabe decir que se ha realizado una modificación de la redacción del artículo 1 que refleja que el actual título del Decreto es el más coherente, al aclarar que el objeto principal es la creación de Registro y en consecuencia se regulan los requisitos de acceso para la inscripción en éste, además de definir el concepto de agente inmobiliario y otros elementos relacionados con su puesta en marcha.

En consecuencia, se entiende parcialmente aceptada.

- Artículo 2: se habla de “la transacción inmobiliaria como agentes inmobiliarios, dentro del territorio de la Comunidad Valenciana de manera habitual”, pero puede entrar en conflicto con la libertad de establecimiento de la LGUM, en el supuesto de que la empresa tenga su domicilio en otra Comunidad y cumpla los requisitos para ejercer allí su actividad (como puede ser la inscripción en un registro autonómico o colegio profesional), esto lo excluiría de la obligación de inscribirse en el Registro

La redacción del artículo 2 definitiva plantea dos supuestos, las figuras profesionales y situaciones a las que es de aplicación el Decreto y a las que no, según cuenten con establecimiento en territorio Comunitat Valenciana. Con independencia de cuál sea su administración de origen, en estos casos y si no es posible acreditar una inscripción en un registro equivalente, deberán comunicar a la autoridad valenciana competente su actividad.

En consecuencia, se entiende parcialmente aceptada.



- Tiene que aclararse la situación otros profesionales en la intermediación inmobiliaria que al mismo tiempo lleven a cabo actividades profesionales colegiadas, como es el caso de los abogados.

El artículo 3, actualmente subsumido en el artículo 2, delimita de forma adecuada el ámbito subjetivo del Decreto y entienden incluidos en el término agentes inmobiliarios a las “personas físicas o jurídicas que se dedican de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos”. Por tanto, un profesional abogado que desarrolle estas tareas, cumpla los requisitos del anterior artículo 4.b) y resto de requisitos establecidos puede registrarse en igualdad de condiciones que el resto de profesionales.

En consecuencia, se acepta la sugerencia y se da por clarificada la situación expuesta.

- Artículo. 4. c) 1.3: Se propone su supresión, puesto que esto forma parte del contrato que no es objeto de esta norma.

Dado que el objeto de la norma es la transparencia hacia los consumidores y la publicidad de la existencia y características del aval emitido por entidad financiera o del seguro de caución es uno de los aspectos de mayor interés a la hora de decidir la contratación de sus servicios, se mantiene la exigencia prevista en el artículo, y se añade en el actual artículo 3.a). 5 parr, un párrafo adicional que concreta la exigencia de esta información en la nota de encargo o contrato de mandato.

En consecuencia, se acepta la sugerencia

- Artículo 4.c.2: No se justifica una responsabilidad por siniestro, diferente de la civil en esta actividad de intermediación



El artículo 3.c).2. en su nueva redacción (antes 4.c.2.), dice “Contratar un seguro de responsabilidad civil profesional o cualquiera otra garantía financiera que cubra en todo el territorio de la Unión Europea las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional. El capital a asegurar por la póliza tiene que determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al cual pertenezcan haya concertado”.

En la medida en que la obligación se circunscribe estrictamente a la contratación de un seguro de responsabilidad civil profesional, se entiende aceptada.

- El artículo 11 se refiere a la cancelación por sanción, pero esto es una verdadera sanción accesoria y no está tipificada en la Ley 2/2017

Se acepta la alegación formulada.

En consecuencia, se suprime el supuesto cuarto del artículo 11, actual artículo 10.

- No se indica como se detectará la defunción de las personas físicas o la disolución de las personas jurídicas, para darlas de baja en el Registro

Actualmente no existen medios técnicos ni telemáticos que permitan cruzar, de oficio, la información de los registros civil y mercantil. Se plantea como objetivo a futuro.

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación formulada

- El ejercicio de la actividad de intermediación mobiliaria sin inscripción en el Registro no está tipificado como infracción en la Ley 2/2017.



En la actualidad, se encuentra en trámite para ser incorporada a la Ley de Medidas de este año, una modificación del artículo 33 de la ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana que permite adecuar el cuadro de sanciones incorporando esta infracción

Segunda.-Desde la Dirección General de Economía Sostenible, se informa con carácter preceptivo los siguientes aspectos derivados de la DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY 20/2015 DE 14 DE JULIO, DE ORDENACIÓN, SUPERVISIÓN Y SOLVENCIA DE LAS ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS.

Según la cual el establecimiento de un seguro obligatorio para los agentes inmobiliarios viene regulado en la disposición adicional sexta de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana, cumple la exigencia de norma con rango de ley para su establecimiento obligatorio, tal y como se observa en el artículo 3.

En aplicación de esta normativa planteamos varias consideraciones y propuestas de redacción más simplificada que no altera el contenido y mejora la lectura de los siguientes preceptos:

- El artículo 4, Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad. c) Requisitos de solvencia
 - de la Disposición Adicional segunda
 - de la Disposición Transitoria tercera,

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

Por último, y en relación a la SITUACIÓN ACTUAL DE COLOCACIÓN DE RIESGOS se plantea:



- Los riesgos descritos en la norma son la responsabilidad civil profesional y la capacidad económica de los agentes en la hora de transferir a una las partes de un contrato, las cantidades que tiene que percibir la otra, y que ellos han recibido previamente.

Las coberturas exigidas en caso de responsabilidad civil profesional se estima que tendrían que mejorarse con la redacción que proponemos Artículo 4. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad. c) Requisitos de solvencia: números 5 y 6.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada, y queda reflejada en el actual artículo 3.

Cabe también, aunque reduciría el número de compañías que suscribirían el riesgo, eliminar el límite por anualidad, dejando únicamente el importe máximo por víctima. Los importes del seguro de caución también parece que serán aceptadas por el mercado asegurador. Sin embargo, el importe mínimo del seguro de caución en el caso de los agentes inmobiliarios desarrollan su actividad exclusivamente por vía telemática, se considera muy elevado por el que puede ser que no sea aceptable para el mercado asegurador.

En este sentido, y atendidas las recomendaciones, se mantendrán ambos parámetros tanto el límite por anualidad, como el importe máximo por víctima para evitar constreñir en exceso el mercado.

En relación al posible establecimiento de un importe mínimo del seguro de caución en el caso de los agentes inmobiliarios que desarrollan su actividad exclusivamente por vía telemática, se opta finalmente por mantener el texto actual, ya que la Disposición adicional 2ª establece que “Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en vivienda para que, a propuesta de la dirección general competente en esta materia, desarrolle las disposiciones contenidas en este decreto, y especialmente para modificar las cuantías del artículo 4”, facilitándose así la modulación de este aspecto si fuere necesario, tal y como se propone.



En consecuencia, se aceptan la dos alegaciones formuladas, y queda reflejado en el actual artículo 3 (antes 4).

QUINTA

La Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas formula en plazo las siguientes alegaciones:

Habiéndose revisado el proyecto de Decreto del Consejo, por el cual se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la C.V., se observa que aparecen expresiones de lenguaje no inclusivo en este. Por eso, tendrá que realizarse una revisión del lenguaje sexista del mencionado texto, por parte del centro directivo proponente de la disposición normativa, bajo la supervisión de la Unidad de Igualdad de su Consellería.

Finalmente se opta por la expresión inclusiva *Agentes de Intermediación Inmobiliaria*.

Esta denominación sustituirá partir de ahora la originaria denominación, Agentes Inmobiliarios, contemplada en la Ley 2/2017, en concreto en su Disposición Adicional Sexta que establece la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios. Así se explica en el Preámbulo de este Decreto, para que surta los efectos oportunos en futuros desarrollos normativos.

Otras expresiones no inclusivas, también han sido depuradas.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

SEXTA.

Con fecha de 2 de mayo de 2022 Asociación Valenciana de Agentes Inmobiliarios plantea las siguientes cuestiones:

La incorporación de la denominación d'ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en el ámbito subjetivo, o artículo 3 del Decreto.



Dado que en esencia solicitan el mismo tratamiento entre las figuras profesionales oficialmente reconocidas, sin que haya ninguna discriminación, la redacción final del artículo 2 resulta omnicomprendiva de todas las figuras profesionales preexistentes dedicadas a la mediación inmobiliaria y por tanto puede decirse que no resulta discriminatorio, en tanto que pueden ser inscritos siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

SÉPTIMA.

Con fecha de 5 de mayo de 2022 la Asociación Provincial de Empresas de la Construcción de Castellón (de ahora en adelante, APECC) indica, en el mismo sentido que el anterior caso la incorporación de la figura del promotor inmobiliario.

El artículo 2 (ámbito de aplicación) del proyecto de decreto en su segundo apartado establece al hecho que personas físicas y jurídicas no será aplicable el mismo. Entre ellas se echa de menos que no se aclare la figura del promotor inmobiliario que vende o arrienda sus activos, por lo cual se propone la inclusión de un nuevo apartado d) en el artículo 2.2 con la siguiente redacción, “las personas físicas o jurídicas que actúen en la Comunidad Valenciana y su actividad empresarial se encuentre contemplada en los epígrafes 833, 861 y 862 del Impuesto de actividades Económicas, regulado en RDL 2/2004, de 5 de marzo”

Dado que el objeto de esta norma es definir y e identificar nominativamente a las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos, entre las cuales pueden encontrarse también los promotores inmobiliarios que desarrollen estas funciones y cumplan con los



requisitos de este Decreto para su inscripción en el Registro, entendemos no necesaria la mención propuesta para el artículo 2, aunque se considera que queda perfectamente clarificado su alcance.

En consecuencia, se acepta parcialmente.

Segunda.-Requisitos de solvencia.

Respecto a la propuesta y fundamentación para la eliminación de la obligatoriedad regulada en el artículo 4.c)1. del proyecto de decreto sobre la garantía que tiene que constituirse para responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios, fijada en un importe mínimo de 60.000 euros por establecimiento abierto al público.

Dado que este aspecto ya ha sido evaluado técnicamente por el órgano especializado, a saber la Dirección General de Economía Sostenible, y habiendo sido incorporadas sus propuestas que son de carácter preceptivo.

En consecuencia, no puede aceptarse la alegación por no ser ajustada a la técnica aseguradora (ver alegaciones de la Dirección General de Economía Sostenible).

OCTAVA

Con fecha de 5 de mayo de 2022, la Asociación de Inmobiliarias de la Comunidad Valenciana hace las siguientes alegaciones:

Primera-Modificación del artículo 2, b) sobre el ámbito de aplicación por no ser precisa la redacción en y abre la puerta al hecho que agentes otros países comunitarios con actividad estable en la Comunidad Valenciana a través de portales inmobiliarios en Internet eludan las obligaciones previstas en el decreto, especialmente la establecida en el párrafo tercero del artículo 3.A.



En consecuencia, se informa que el actual artículo 2. 2 b) y c) queda redactado del siguiente modo, imponiendo la obligación de la comunicación de su actividad a la administración valenciana competente, en ambos supuestos:

b) Agentes de intermediación inmobiliaria que actúen en la Comunitat Valenciana sin contar con un establecimiento abierto al público en este ámbito territorial, y que cuenten con establecimiento en otro ámbito territorial.

c) Personas que actúan en la Comunidad Valenciana en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución.

En los supuestos de las letras b) y c), en todo caso, y si no pueden acreditar su inscripción en un Registro equivalente en las administraciones de origen, deberán comunicar su actividad a la administración competente en la Comunitat Valenciana y particularmente las operaciones en materia de vivienda en el ámbito territorial valenciano en las que intervienen.

La administración gozará de la facultad de realizar cuantas actuaciones de comprobación resulten necesarias para verificar que se cumplen con los supuestos de no obligación de Registro.

Segunda. Modificación del artículo 3, sobre la definición de agente inmobiliario para incluir “La aportación de oficio en la hoja por encargo de los datos mencionados es más transparente y accesible para las personas consumidoras que la aportación a petición”.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada quedando redactado el actual artículo 3, segundo parr., del siguiente modo:

“Todos los datos referentes a su identificación profesional, ubicación, nombre de la entidad aseguradora o financiera, número de referencia de la garantía, y número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios aparecerán consignados en el contrato de mandato o nota de encargo que suscriba con su cliente”.

Tercera. Modificación del artículo 4, sobre requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad, apartado b), sobre los requisitos de capacitación profesional, motivando que “ Por un lado, a causa del carácter no obligatorio de la colegiación a la cual se refiere el artículo 2.a del decreto, no todas



las personas que poseen el Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente están colegiadas.

Por otro lado, la formulación “poseer una formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas [...] emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades los cursos de las cuales estén reconocidos” es confusa, porque en este momento no existe un reconocimiento oficial de la formación relacionada con el sector inmobiliario. Por eso proponemos la formulación “los estatutos de la cual contemplan la formación como uno de sus fines”.

En consecuencia, se acepta la propuesta, que queda reflejada en el actual artículo 3. b) (reenumerado, antes 4) del siguiente modo:

Aquellas personas físicas que actúen como agentes de intermediación inmobiliaria acreditarán capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos alternativos de formación que se describen seguidamente:

- a) Poseer título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente**
- b) Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Esta formación se acreditará en su caso con el Título universitario correspondiente o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.**
- c) Los poseedores de certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión, bien en modalidad presencial, a distancia o virtual, emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades **cuyos estatutos contemplan la formación como uno de sus fines.****

Cuarta. Modificación del artículo 4, sobre requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad, apartado c), sobre los requisitos de solvencia, motivan que “La actual redacción no contempla la



posibilidad de suscribir garantías a través de asociaciones empresariales, a las cuales se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los cuales se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

En consecuencia, se acepta la redacción propuesta, tal como se observa en el actual artículo 3 (antes artículo 4):

Para la inscripción en el Registro los agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deberán acreditar para su inscripción:

1. Tener constituida una garantía, con validez permanente, y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad que los permita responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía puede **constituirse a través del colegio profesional o de la asociación a los cuales pertenezcan.**

1.1. La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, o bien colectivamente **a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicado en la Comunidad Valenciana en el que el interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados de encuentren adscritos.**

[...]

2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada **a través del colegio de**



Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicado en la Comunidad Valenciana en el que el interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados se encuentren adscritos.

Quinta. Modificación del artículo 6, sobre las funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la Vivienda en relación con el Registro, motivado en que:

“La legislación vigente no detalla las conductas sancionables. Para mayor seguridad jurídica, es necesario que se recoja como conducta sancionable el incumplimiento de las normas relativas al registro, se detallen los posibles incumplimientos en función de la gradación leve-grave-muy grave y se reflejen las correspondientes sanciones.

En coherencia con la contestación ofrecida a la misma alegación planteada por la Conselleria de Economía Sostenible, sectores productivos, Trabajo y Comercio, cabe reiterar lo siguiente:

En la actualidad, se encuentra en trámite para ser incorporada a la Ley de Medidas de este año, una modificación del artículo 33 de la ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana que permite adecuar el cuadro de sanciones incorporando esta infracción

En consecuencia, se acepta la alegación propuesta.

Sexta. Modificación del artículo 7, sobre el procedimiento para la inscripción en el Registro, motivado en que “La actual redacción no contempla la posibilidad de presentación colectiva a través de asociaciones empresariales, a las cuales se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los cuales se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas”

Se acepta la redacción propuesta



2. Las solicitudes se pueden presentar de forma individual o colectiva.

[...]

2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales, **de una asociación profesional regulada por la Ley 14/2008 de asociaciones de la Comunidad Valenciana o de la legislación estatal en esta materia, o de una asociación empresarial.**

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

Séptima. Modificación del artículo 8, sobre la inscripción., para que sea más coherente con el resto del articulado, añadiendo la siguiente mención:

“La inscripción tiene una duración indefinida, sin perjuicio de las causas de suspensión o cancelación previstas en los artículos 9, 10 y 11 de este decreto.”

En consecuencia, se acepta la alegación formulada que se incorpora ajustando los artículos a la nueva numeración.

Octava. Modificación del artículo 11 (actual número 10), sobre la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio, para añadirle a las causa de cancelación de la inscripción, por defunción, la mención “ ...o cese de la actividad”, que completa el supuesto de forma más adecuada.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

Novena. Modificación de la disposición transitoria segunda, sobre el plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas, justificado en que “Por un lado, la actual redacción no contempla la posibilidad de presentación colectiva a través de asociaciones empresariales, a las cuales se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones



profesionales y colegios, a los cuales se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

Por otro lado, a diferencia de los colegios profesionales, no contemplan la situación ejercicio/sin ejercicio, sino la situación actividad/inactividad.”

En este sentido, y atendiendo a la oportunidad y necesidad de estas precisiones, se acepta la redacción propuesta:

“Los colegios **o las asociaciones profesionales o empresariales** deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en que consten relacionadas todas las personas miembros **en situación de ejercicio o activas**, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con que operan.”

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

Décima. Adición

Se propone que el decreto establezca la obligatoriedad de que los notarios reflejen en la escritura pública de compraventa de inmuebles la/s agencia/s inmobiliaria/s o el/los profesional/es de la intermediación que han intervenido en la operación, si es el caso, previa comprobación de su inscripción en el Registro de Agentes.

Aún resultando interesante y adecuada la propuesta, no puede ser admitida por tratarse de una cuestión de índole de derecho civil que exceder el ámbito competencial de esta norma

En consecuencia, no puede ser aceptada la alegación formulada.



Undécima. En general

Propuesta: Cualquier alusión en el decreto a colegios y/o asociaciones profesionales debería contemplar también a las asociaciones empresariales.

Se acepta la propuesta de contemplar a las asociaciones empresariales, a las cuales se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los cuales se adhieren personas físicas.

En consecuencia se acepta la alegación

NOVENA.

Con fecha de 22 de abril de 2022 la **mercantil CORPRIGU, S.L.** hace las siguientes alegaciones:

Quieren poner de relieve la necesidad de reconocer de manera expés en su articulado la capacitación profesional de las agencias inmobiliarias que prestan sus servicios de intermediación inmobiliaria bajo el régimen de franquicia. Y es que el propio sistema de acceso a ese régimen de comercialización de inmuebles lleva implícito y garantiza no solo la formación integral inicial de los aspirantes a ser agentes franquiciados sino, sobre todo, a un sistema de formación continua y actualizado a los mismos y a todo su personal desde su integración en la red.

- En concreto, se propone incluir en la redacción del artículo 4.b) 2), actual artículo 3. b). 2, entre las entidades reconocidas para certificar la capacitación profesional de los solicitantes de inscripción en el Registro a las empresas franquiciadoras de servicios de intermediación inmobiliaria establecidos en la CV.

Atendida la modificación realizada en el artículo 3. b).2) que exige que la formación exigible sea “...emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o



centros con concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines.”, incluye perfectamente a este tipo de organización

DÉCIMA

Con fecha de 29 de abril de 2022 el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI), presenta las siguientes alegaciones:

- Correcciones ortográficas en el Preámbulo, en la penúltima línea de dicho párrafo , que mejora la redacción.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

- *Se propone completar este mismo párrafo del Preámbulo con la expresión “a los efectos meramente informativos del consumidor”, con una descripción más amplia de ese objetivo que resulta mucho más elocuente: en concreto “...para garantizar a dichos consumidores un adecuado conocimiento sobre las circunstancias de los Agentes inmobiliarios, la existencia de garantías respecto de su actuación, y la posibilidad de responder adecuadamente frente a prácticas erróneas o negligentes, coadyuvando a facilitar el cauce de posibles reclamaciones y evitar la vía jurisdiccional mucho más complicada para el simple consumidor”.*

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

- Plantean un clarificación del artículo 4.a) tercer parr. :

“Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deben tener una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, o en algún estado de la Unión Europea o fuera de la Comunidad Valenciana”.



Creemos más acertada la siguiente redacción: ***“Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deben tener una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, o bien en el resto del territorio español o en algún estado de la Unión Europea”.***

En consecuencia, se acepta la alegación formulada, integrada en el actual artículo 3^a) 3er parr.

- En el texto del artículo 4.b).-2) donde se indica que *“Esta formación se acredita en su caso con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento”*, proponen la supresión de la palabra *“aprovechamiento”*.

Por no considerarse justificada la supresión, y entender necesaria la acreditación más allá de la mera asistencia, no se acepta la alegación

-Disposición Transitoria Primera. Primer párrafo.

Creemos que la cita de distintos plazos pudiera causar cierta confusión, pues en la misma disposición aparece un plazo de seis meses para la inscripción de aquellos que ya están llevando a cabo labores de mediación inmobiliaria, pero al mismo tiempo se exige un año de actividad profesional previo a la inscripción.

Interesamos que el plazo de seis meses que se cuentan desde la entrada en vigor del decreto (existe un error tipográfico pues se indica “presento”) debe extenderse **a un año**; lo que además facilita la puesta en marcha del mismo posibilitando que el mayor número posible de agentes inmobiliarios puedan adecuar su situación a la regulación del Decreto.

Por resultar más clara la redacción, en consecuencia se acepta la alegación.

-Disposición Transitoria Primera. Segundo Párrafo



En relación a esta Disposición 2ª, la entidad plantea que si en el primer párrafo se requiere para el alta en el registro un año de actividad profesional, podría parecer que el segundo párrafo extiende dicho periodo a tres años, lo cual es evidente que no es querido por la normativa transitoria.

Si por el contrario lo que se pretende es que en el plazo en que rige la disposición transitoria primera también deben cumplirse los requisitos del artículo 4, en cuanto a los requisitos de capacitación profesional, en realidad se está vaciando de contenido el primer párrafo de la disposición transitoria, puesto que dichos requisitos del artículo 4, actual artículo 3, se exigirían ya desde la entrada en vigor del Decreto.

Proponemos, bien aclarar el significado del segundo párrafo, bien simplemente suprimirlo.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada y se suprime el segundo párrafo.

- Disposición Transitoria segunda.

Respecto a dicha disposición transitoria que trata de la inscripción que realizan los colegios y asociaciones de forma colectiva de sus miembros, y en el periodo transitorio inicial de vigencia del Decreto. El COAPI refiere entiende que para evitar confusiones, y dado que se trata del periodo transitorio, el texto debería decir:

“En la solicitud deberá constar que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Primera, y las exigencias del artículo 3.a), y 3.c) del presente decreto, estando debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el Capítulo II.”

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

UNDÉCIMA.

Con fecha de 3 de Mayo de 2022 **Asociación Profesional de Gestores Intermediarios en Promociones de Edificaciones (GIPE)**, presenta las siguientes alegaciones:



Primera.- La Asociación entiende que el punto 2 de la citada disposición adicional sexta podría entenderse como una discriminación positiva a favor de los agentes de la propia inmobiliaria (API) en cuanto que, de modo directo, se les considera pueden actuar como agentes inmobiliarios.

En respuesta a esta alegación procede aludir a la redacción definitiva propuesta del artículo 2, que favorece de forma amplia la incorporación al registro de todo profesional, garantizando su acceso al Registro en igualdad de condiciones a aquellos profesionales que cumplan los requisitos de capacitación, conjuntamente con los de solvencia y ubicación exigidos en el Decreto. a saber:

Este Decreto es de aplicación a las personas físicas o jurídicas que ejercen o quieran ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria dentro del territorio de la Comunitat Valenciana de forma habitual.

Se entiende por Agente de intermediación inmobiliaria tal y como se define en la Disp. Adal sexta de a ley 2/2017, quien se dedica de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos, incluyéndose:

- a) agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados, conforme a su legislación específica, de conformidad con la Ley 6/1997, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunidad Valenciana.*
- b) Agentes que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente*
- c) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan los requisitos del art. 68 del Decreto 130/2021, así como las que pueden venir exigidas por la legislación sectorial vigente.*

En consecuencia, se acepta la alegación al quedar patente la no existencia de discriminación.



Segunda.- Se plantea, en relación al inciso final apartado c del citado punto 2, y respecto de la garantía, que aun siendo cierto que se nombra a los agentes colegiado o asociados, en cambio en su forma de constitución mantienen que “ **....la garantía podrá constituirse a través del colegio profesional al que pertenezcan.**”, obviando a las asociaciones profesionales.

La última redacción del artículo 3.c).2.1 incluye efectivamente a las asociaciones profesionales, solventando de este modo la inicial omisión, resultando como sigue:

2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y así mismo, podrá ser contratada a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicado en la Comunidad Valenciana en el que el interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados de encuentren adscritos.

En consecuencia, se acepta la alegación.

Tercera.- Respecto al apartado d) del citado punto 2, en relación con la póliza de responsabilidad civil, entendemos que se ha cometido un error mecanográfico de transcripción al mantener que “la póliza de seguro podrá ser individual o en el caso agentes colegiados o asociados, la póliza del grupo que **la escuela** o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.” Entendemos que se ha querido decir “**la Asociación** o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.

El contenido del artículo 4.2.d), está enumerado actualmente como 3.c) 2.1 (parafraseado en la alegación anterior), y que evidencia la corrección de los errores de redacción detectados.

En consecuencia, se acepta la alegación.

DUODÉCIMA.- Con fecha de 22 de Abril de 2022 la **Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios**, presenta las siguientes alegaciones:



- Respecto al artículo 3.3. se plantea anexas al decreto dos modelos de nota de encargo, con exclusividad y sin exclusividad, para conjurar así la posible negativa de los particulares que no desee suscribirlas.

En ese sentido, procede señalar que la nueva redacción del artículo 3. párr. 2º recogiendo las propuestas de otras entidades y en cumplimiento del objetivo último de este Decreto, cual es la protección del consumidor, plantea la necesidad de que la nota de encargo o contrato de mandato sea una garantía también para el consumidor e incluya la identificación completa del profesional que intermediará en la operación inmobiliaria. El referido párrafo segundo, establece:

“Todos los datos referentes a su identificación profesional, ubicación, nombre de la entidad aseguradora o financiera, número de referencia de la garantía, y número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios aparecerán consignados en el contrato de mandato o nota de encargo que suscriba con su cliente”.

En consecuencia, se acepta la propuesta en el sentido de que el artículo 3. párr. 2 la aporta información imprescindible para la protección del consumidor, sin que ello requiera que la Administración pauté -mediante anexos- el contenido completo de la relación jurídica privada que vaya a establecerse.

- Respecto al artículo 4.b). La entidad plantea redacción alternativa que clarifique quienes son los obligados a cumplir los requisitos de capacitación cuando el agente inmobiliario cuando sea persona jurídica. Determinando que se exigirán a al menos un miembro del Consejo Administración, y al agente responsable de uno o varios establecimientos abiertos al público, con un máximo de tres a su cargo y siendo siempre el validador de todos los contratos de mandato que se produzca por parte de los profesionales a a su cargo. Se mantiene el criterio de que quien solicite la inscripción, debe ser un representante que cumpla los meritados requisitos. En este sentido el texto resultante es el actual 3.b)



“ Cuando la actuación se desarrolle a través de una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras, en su caso, como mínimo a uno de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad. Los requisitos de capacitación se exigirán también a los responsables de establecimiento abierto al público que en ningún caso podrá tener a su cargo más de tres establecimientos y visarán todas las notas de encargo y contrato de mandato que se realicen a nombre de la persona jurídica. En el caso de agentes inmobiliarios que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán también a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica si no se tratase de agente inscrito. En todo caso el solicitante de la inscripción, si se tratase de una persona jurídica, deberá ser un representante que cumpla estos requisitos.”

En consecuencia, se acepta la alegación.

- Respecto al artículo 4.c).1. plantea incluir a las asociaciones empresariales en su texto.

En efecto es una realidad que se ha planteado por otras entidades, y ha sido aceptada. A estos efectos compruébese el literal de la redacción actual del artículo 3.c). 2.1:

2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y así mismo, podrá ser contratada a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicado en la Comunidad Valenciana en el que el interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados de encuentren adscritos.

En consecuencia se acepta la alegación.



- En el mismo sentido y tal y como plantean, se ha incluido la mención a las asociaciones profesionales en los artículos 7.2.2 y 10, así como en la Disposición Transitoria Segunda. En consecuencia se aceptan las alegaciones.

- Respecto a su alegación al artículo, actual artículo 9, plantea la inclusión del distintivo oficial en el Anexo I al Decreto.

En consecuencia se acepta la alegación.

Por tanto, con las modificaciones introducidas consideramos se ha dado puntual cumplimiento a las observaciones realizadas por las Consellerías y Entidades participantes.

Valencia, en la fecha que consta en la firma electrónica

LA DIRECTORA GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA Y OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y SEGREGACIÓN URBANA

INFORME DE HUELLA DE LOS GRUPOS DE INTERÉS RELATIVO AL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL DE CREACIÓN DE REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Conforme a lo previsto los artículos 21 y 22 , así como la Disposición Transitoria Unica del DECRETO 172/2021, de 15 de octubre, del Consell, de desarrollo de la Ley 25/2018, de 10 de diciembre, reguladora de la actividad de los grupos de interés de la Comunitat Valenciana, y dentro del procedimiento de elaboración del proyecto de Decreto del Consell de creación de Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana, se emite el siguiente informe:

Esta Dirección General en el marco los preceptivos trámites de Consulta Pública e Información Pública (cuyo informe de conclusiones se aporta con este informe) recibió alegaciones por los cauces establecidos (email corporativo y registro), de las siguientes entidades:

Organizaciones representativas de consumo

AVACU

Asociación de consumidores

TYRIUS

Organizaciones representativas del sector de la intermediación inmobiliaria

Associació Valenciana d'Assessors Immobiliaris

Associació Provincial d'Empreses de la Construcció de Castelló (APECC)

Associació d'Inmobiliaries de la Comunitat Valenciana (ASICVAL)

Mercantil CORPRIGU, S.L

Asociación Profesional de Gestores Inmobiliarios en Promociones de Edificaciones (GIPE)

Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI)

Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios



Con las asociaciones de consumidores se mantuvo un encuentro el día **30 de enero de 2022** entre los /las presidentes/as de las tres entidades representativas de consumo y la Directora General, con posterioridad a la presentación de sus respectivos escrito de alegaciones en el trámite de Consulta Pública.

Con los representantes de las organizaciones representativas del sector de la intermediación inmobiliaria, la Directora General y la Subdirectora mantuvieron, a petición de éstas, sendas reuniones con el Secretario de Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) el **dia 28 de marzo** y con la Presidenta de la Associació d'Inmobiliaries de la Comunitat Valenciana (ASICVAL) el día **10 de mayo de 2022** para comentar presencialmente los escritos de alegaciones presentados en plazo por estas entidades en el trámite de Información Pública.

En València, en la fecha que consta en la firma electrónica

LA DIRECTORA GENERAL De EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCIÓN SOCIAL DE LA
VIVIENDA Y OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y SEGREGACIÓN URBANA



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



UNIÓ EUROPEA

**Direcció General d'Emergència Habitacional, Funció
Social de l'Habitatge, i Observatori de l'Hàbitat i
Segregació Urbana**

Ciutat Administrativa 9 d'Octubre
Carrer de La Democràcia, 77 · 46018 València
www.gva.es

Proyecto de decreto ___/2022, de __ de __, del consell, por el que se crea y regula el registro de agentes de intermediación inmobiliaria de la comunidad valenciana.

El Pleno de Les Corts, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2017, aprobó la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Esta norma reconoce el derecho a la vivienda, regulado en el artículo 47 de la Constitución española, como parte esencial de la función social del derecho a la propiedad prevista en el artículo 33.2 de la Constitución, y garantiza dicha función mediante la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.

La citada Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, incorpora una serie de medidas dirigidas al fomento de la mediación y de acciones positivas destinadas a facilitar por todos los medios factibles una oferta de vivienda asequible lo más amplia posible facultando en su disposición final segunda al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución de lo dispuesto en la misma. Así mismo en la Disposición adicional sexta se dispone que El Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de personas propietarias e inquilinas creará un registro obligatorio de Agentes Inmobiliarios (a partir de ahora, Agentes de Intermediación Inmobiliaria) adscrito a la Conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por decreto.

El Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consejo, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas, dictada en ejecución y desarrollo de la Ley por la Función Social, se contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, exigiéndose la inscripción en un registro público, con indudables ventajas en la protección de las personas consumidoras y usuarias. Consecuentemente, también se contempla el desarrollo reglamentario de un régimen sancionador, porque se aplique a las personas que se dedican a la actividad sin estar inscritas en el registro correspondiente o incumplan las obligaciones que se les imponen.

Esta normativa es conforme con lo establecido el Artículo 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes en la medida que pretende propiciar una defensa de los intereses del consumidor de los servicios de intermediación inmobiliaria, dentro del marco del derecho de acceso a una vivienda digna, lo cual computa necesariamente crear un marco adecuado de garantías en la medida que estos servicios afectan una gran cantidad de consumidores y se realizan sobre unos bienes la adquisición o la venta de los cuales suponen un gran impacto en la economía en general y de las familias en particular.

Así mismo se han tenido en consideración las prescripciones del artículo 5.1 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM) respecto a las razones imperiosas de interés general exigidas a las autoridades competentes que -como la Generalitat Valenciana-, en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica, o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad. Por ello, se ha motivado de forma explícita en el Decreto su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las



comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. En concreto, en la previsión de velar por la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de las personas consumidoras, la buena fe en las transacciones comerciales, así como en los objetivos de política social que rigen la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana de la que trae causa este Decreto

Mediante la promulgación del presente Decreto, se contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, exigiéndose la inscripción en un registro público, con indudables ventajas en la protección de las personas consumidoras y usuarias

Este Decreto contiene 13 artículos estructurados en dos capítulos. El primero; del ejercicio de la actividad de Agente de intermediación inmobiliaria se define el objeto y la finalidad, el ámbito de aplicación, definición y requisitos de quienes llevan a cabo estas actividades a los efectos de ofrecer seguridad aportando información a la persona consumidora. El segundo; del registro de Agentes de intermediación inmobiliaria de la Comunidad Valenciana determina la naturaleza jurídica; la adscripción y gestión; las funciones de la Dirección competente en función social; la solicitud de inscripción y documentación; el procedimiento de inscripción; las comprobaciones; la modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte; la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio; el régimen de recursos, y el fichero de datos personales y protección de datos.

El Decreto también contiene dos disposiciones adicionales que hacen referencia a la relación con otros registros y a la actualización de las cuantías de las garantías y seguros. Y tres disposiciones transitorias relativas al plazo para hacer la inscripción individual o colectiva y operaciones iniciadas antes de la entrada en vigor. La disposición final establece la entrada en vigor.

En todo caso el presente registro no representa un autorización habilitante sino que se incardina en las facultades de las autoridades públicas previstas en el artículo 17.4 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, y en este sentido elige como único medio de intervención la presentación de una declaración responsable en la que se deje acredite disponer de los requisitos, y ello a los efectos meramente informativos de la persona consumidora.

De este modo se cumple con los *Principios aplicables a los requisitos exigidos* previstos en el artículo 9 de la ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que coinciden estrictamente con los previstos en esta norma: No ser discriminatorios, estar justificados por una razón imperiosa de interés general, ser proporcionados a dicha razón imperiosa de interés general, ser claros e inequívocos, ser objetivos, ser hechos públicos con antelación y ser transparentes y accesibles; y de este modo atender al espíritu y contenido del Real Decreto 472/2021, de 29 de junio, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2018/958, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de junio de 2018, relativa al test de proporcionalidad antes de adoptar nuevas regulaciones de profesiones.

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, se han realizado los trámites de consulta previa, información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto y se han recogido los informes preceptivos.



En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Así, la presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, ya que dadas las innovaciones normativas producidas en los últimos años urge a poner en práctica todas las medidas de simplificación y agilización administrativa y responsabilidad profesional y social que sea posible arbitrar y, entre ellas, la que aquí se promueve, resultando la vía reglamentaria un instrumento adecuado para la consecución de los objetivos que la inspiran.

El decreto, al enmarcarse de manera armonizada en las disposiciones legales antes citadas y no introducir obligaciones que puedan desvirtuar su sentido, responde al principio de proporcionalidad.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, esta disposición se concibe de conformidad con la normativa de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que responda, además, al principio de eficiencia, soslayando cargas administrativas innecesarias o accesorias en congruencia con su finalidad simplificadora, favoreciendo la debida implantación de procesos de tramitación electrónica integrada, y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

La presente disposición normativa se aprueba de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.1 de la Constitución y 49.1.9 y 16 del Estatuto de Autonomía que atribuye competencia a la Generalitat en materia de vivienda.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell,con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión de 1 de octubre de 2021,

En uso de las competencias contenidas en el Artículo 49.1 22), y 35 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, , y en desarrollo de lo establecido en la Disposición adicional Sexta de la Ley 2/2017 de la función social de la vivienda y la Ley 6/1997 de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunidad Valenciana

DECRETO

Índice

CAPÍTULO I

Del ejercicio de la actividad de Agente de intermediación Inmobiliaria

Artículo 1. Objeto y finalidad



Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Definición de Agente Inmobiliario

Artículo 4. Requisitos, garantías y seguros para el ejercicio de la actividad

CAPÍTULO II

Del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana

Artículo 5. Naturaleza jurídica y adscripción

Artículo 6. Funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la Vivienda en relación con el Registro

Artículo 7. Procedimiento para la inscripción en el Registro

Artículo 8. Inscripción

Artículo 9. Efectos de la inscripción

Artículo 10. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte

Artículo 11. Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio

Artículo 12. Régimen de recursos

Artículo 13. Fichero de datos personales

2 DISPOSICIONES ADICIONALES

3 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1 DISPOSICIÓN FINAL

DECRETO

CAPÍTULO I

Objeto, finalidad, ámbito de aplicación, definición y requisitos.

Artículo 1. Objeto y finalidad.

Este Decreto tiene por objeto la creación del Registro de Agentes de intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana, así como la regulación de los requisitos para la inscripción en éste de



aquellas personas que se dediquen, profesional o empresarialmente, al ejercicio de la actividad de mediación, asesoramiento y gestión en la transacción sobre bienes y derechos definida en la Ley 2/2017, por la función social de la vivienda, para proteger a las personas consumidoras y usuarias en materia de vivienda. A estos efectos se consideran incluidos todos los negocios jurídicos a que hace referencia la Disposición Adicional sexta de la citada Ley.

La finalidad de este Decreto es favorecer la transparencia y garantizar la protección de las personas consumidoras en materia de vivienda.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1.-Este Decreto es de aplicación a las personas físicas o jurídicas que ejercen o quieran ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria dentro del territorio de la Comunitat Valenciana de forma habitual.

Se entiende por Agente de intermediación inmobiliaria tal y como se define en la Disposición Adicional Sexta de la ley 2/2017, quien se dedica de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos, incluyéndose:

- a) agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados, conforme a su legislación específica, de conformidad con la Ley 6/1997, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunidad Valenciana.
- b) Agentes que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente
- c) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan los requisitos del art. 68 del Decreto 130/2021, así como las que pueden venir exigidas por la legislación sectorial vigente.

2.-El presente Decreto no resulta de aplicación a:

- a) Administradores de fincas que desarrollan exclusivamente las actividades reguladas en el Artículo 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- b) Agentes de intermediación inmobiliaria que actúen en la Comunitat Valenciana sin contar con un establecimiento abierto al público en este ámbito territorial, y que cuenten con establecimiento en otro ámbito territorial.
- c) Personas que actúan en la Comunidad Valenciana en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución.

En los supuestos de las letras b) y c), en todo caso, y si no pueden acreditar su inscripción en un Registro equivalente en las administraciones de origen, deberán comunicar su actividad a la administración competente en la Comunitat Valenciana y particularmente las operaciones en materia de vivienda en el ámbito territorial valenciano en las que intervienen.



La administración gozará de la facultad de realizar cuantas actuaciones de comprobación resulten necesarias para verificar que se cumplen con los supuestos de no obligación de Registro.

Artículo 3. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad.

a) Requisitos de ubicación y de atención.

Quien actúe como agente de intermediación inmobiliaria deberá disponer, de establecimiento abierto al público, salvo que se presten los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática.

Tiene la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales, y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.

Los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deberán contar con una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, bien en el resto del territorio español o en algún estado de la Unión Europea.

En estos establecimientos, o en la dirección física de la persona que preste los servicios por vía electrónica, deben atenderse las consultas, quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en relación a los servicios de intermediación prestados.

En sus actuaciones como agentes deberán consignar todos los datos referentes a su identificación profesional, ubicación, nombre de la entidad aseguradora o financiera, número de referencia de la garantía, y número de inscripción en el registro de agentes de intermediación inmobiliaria en el contrato de mandato o nota de encargo que suscriba con sus clientes.

b) Requisitos de capacitación profesional

Aquellas personas físicas que actúen como agentes de intermediación inmobiliaria acreditarán capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos alternativos de formación que se describen seguidamente:

- a) Poseer título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente
- b) Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Esta formación se acreditará en su caso con el Título universitario correspondiente o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.
- c) Los poseedores de certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión, bien en modalidad presencial, a distancia o virtual, emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con



concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines.

Cuando la actuación se desarrolle a través de una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras, en su caso, como mínimo a uno de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad. Los requisitos de capacitación se exigirán también a los responsables de establecimiento abierto al público que en ningún caso podrá tener a su cargo más de tres establecimientos y visarán todas las notas de encargo y contrato de mandato que se realicen a nombre de la persona jurídica. En el caso de agentes que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán también a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica si no se tratase de persona inscrita en el Registro.. En todo caso quien solicite la inscripción, en el caso de persona jurídica, deberá ser persona representante que cumpla estos requisitos.

Quien actúe como agente de intermediación inmobiliaria, cumplirá las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.

c) Requisitos de solvencia

Quien actúe como agente de intermediación inmobiliaria deberá disponer de garantías y seguros de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Contratar un aval emitido por una entidad financiera o un seguro de caución, con objeto de proteger a los clientes frente a la incapacidad de los agentes de intermediación inmobiliaria para transferir las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

1.1. La cuantía mínima del aval o del seguro de caución para cada agente será de 60.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura.

1.2 Deberá estar constituida por un importe mínimo de 60.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura, o por agente y año de cobertura si se trata de agente inmobiliario que desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos. Si el agente inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente por vía telemática, el importe mínimo de esta garantía será de 300.000 euros por agente y año de servicio.

2. Contratar un seguro de responsabilidad civil profesional o cualquiera otra garantía financiera que cubra en todo el territorio de la Unión Europea las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional. El capital a asegurar por la póliza tiene que determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al cual pertenezcan haya concertado.

2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y así mismo, podrá ser contratada a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicado en la Comunidad Valenciana en el que el



interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados de encuentren adscritos.

2.2 La cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil para cada agente será de 600.000 euros por siniestro y año de seguro con un sublímite de 150.000 euros por víctima.

Si el agente inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente por vía telemática la cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil será 1.000.000 euros por siniestro y año de seguro con un sublímite de 150.000 euros por víctima.

Los agentes de intermediación inmobiliaria facilitarán a quien lo solicite el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avales, y así mismo lo harán constar en el contrato de mandato o la nota de encargo.

Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.

CAPÍTULO II

Del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana

Artículo 4. Naturaleza jurídica y adscripción.

El Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana es de titularidad pública, y naturaleza administrativa, gratuito y de carácter obligatorio. Se adscribe a la Conselleria competente en materia de vivienda y depende de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda.

El Registro se encontrará accesible en la web institucional de la Comunitat Valenciana.

El registro administrativo contendrá datos de carácter personal y le resultará de aplicación el régimen de protección de datos personales que se regirá por el que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en el Reglamento General de Protección de Datos y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Artículo 5. Funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la Vivienda en relación con el Registro.

Son funciones de la Dirección General de Vivienda en relación con el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana las siguientes:

- a) Establecer las directrices de la gestión de la inscripción y de la modificación de datos inscritos.
- b) Acordar la suspensión y la cancelación de oficio de la inscripción.



- c) Controlar el cumplimiento de las condiciones de mantenimiento de la inscripción mediante la implantación de sistemas de revisión periódica y seguimiento de los requisitos y las condiciones que permiten la inscripción.
- d) Informar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro, de acuerdo con la normativa de protección de datos personales vigente.
- e) Emitir certificaciones sobre los datos del Registro.
- f) imponer las sanciones por el incumplimiento de las normas relativas al Registro, de conformidad con lo que se disponga en la legislación vigente.

Artículo 6. Procedimiento para la inscripción en el Registro

1. El procedimiento para la inscripción en el registro se inicia a solicitud de la persona interesada por medios electrónicos.

2. Las solicitudes se pueden presentar de forma individual o colectiva.

1) De forma individual, la persona interesada, mediante declaración responsable, en la que tiene que hacer constar los datos de identificación y las indicaciones siguientes:

- Que dispone de establecimiento abierto al público. En el caso de prestación de los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática, tiene que indicar la dirección física de que dispone en el territorio de la Comunidad Valenciana.
- Que para llevar a cabo los servicios y las actividades de mediación en materia de servicios inmobiliarios tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes.
- Que se compromete a desarrollar su actividad de acuerdo con los principios de actuación y códigos de conducta sobre la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.
- Que tiene la capacitación profesional requerida.
- Que dispone de la póliza de seguro de caución y de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que establece el Artículo 4.
- Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos que, para ejercer la actividad de agente inmobiliario, prevé este Decreto.
- Que autoriza a las personas que gestionan el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana para efectuar las comprobaciones necesarias sobre las cuestiones declaradas en los apartados anteriores, a verificar que la documentación aportada junto con la solicitud de inscripción se ajusta a los términos establecidos y, en su caso, a que le requieran a los efectos de acreditar y subsanar.



2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales o de una asociación profesional o empresarial reguladas por legislación autonómica valenciana o de la legislación estatal en esta materia.

En ese caso, se tramitará la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas junto con una declaración responsable en la que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con la que operan.

Se hará constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en el presente artículo y que están debidamente cubiertas por la póliza de caución y de responsabilidad civil.

La presentación de una declaración responsable implica que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismos públicos o privados.

Artículo 7. Inscripción

Una vez presentada la solicitud con declaración responsable, se inscribirá el agente inmobiliario de forma inmediata en el Registro y se entregará a la persona interesada el documento acreditativo de la inscripción.

Sea cual sea la forma en que se presenten las solicitudes, la inscripción se efectúa individualmente para cada agente.

La Dirección General competente en materia de función social de la vivienda efectuará, con posterioridad, las comprobaciones que consideren adecuadas de la documentación aportada o declarada relativa al cumplimiento de los requisitos, las garantías y los seguros para el ejercicio de la actividad.

La inscripción tiene duración indefinida, sin perjuicio de las causas de suspensión o cancelación previstas en los artículos 8, 9 y 10 de este decreto.

Artículo 8. Efectos de la inscripción

La inscripción permite acreditar a la persona que figura en el Registro que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad. Se otorgará un distintivo normalizado para que la inscripción en el registro sea visible al público.

La inscripción no implica necesariamente ninguna responsabilidad de la Generalitat Valenciana en relación con las actuaciones de los agentes.

Artículo 9. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte

Todas las personas inscritas deben actualizar los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. A los efectos de presentar la documentación para solicitar estos cambios,



la persona titular tiene que aportar, individualmente o mediante colegio o asociación profesional, una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados.

Las modificaciones de los datos del Registro, la suspensión temporal y la cancelación de la inscripción a instancia de parte se tramitarán con el mismo procedimiento especificado en este Decreto para la inscripción.

Artículo 10. Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio

Se cancelará la inscripción:

- Por defunción o cese de la actividad de la persona inscrita
- Por disolución o baja fiscal, en caso de ser persona jurídica.
- Por incumplimiento de los requisitos de inscripción, previa audiencia a los interesados.

La cancelación de la inscripción da lugar a la baja del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria.

Artículo 11. Régimen de recursos

Las resoluciones dictadas por la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda no ponen fin a la vía administrativa y pueden ser objeto de recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del que los dictó, competente en materia de vivienda.

Artículo. 12. Protección de datos de carácter personal

1. Los datos personales serán tratados en conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. Cualquier persona tendrá acceso a la información que en cada momento conste en el Registro.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en el Registro se regirá por el que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y en el Reglamento (UE) 2016/679 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

3. La subsecretaría del departamento responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

- La aplicación de los principios de protección de datos regulados en el artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679.



El cumplimiento con el deber de información en conformidad con los artículos 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679 con todas aquellas personas interesadas los datos de las cuales sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.

- La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.

4. Las personas afectadas por las diferentes actividades de tratamiento, podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante el departamento competente en materia de vivienda.

5. Las comunicaciones de datos que se realizan a consecuencia de la colaboración entre administraciones se realizarán fundadamente en una norma con rango de ley.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera: Relación con otros registros

Para facilitar y agilizar los trámites de inscripción, se pueden establecer convenios de colaboración con otros registros existentes que contengan datos referentes a la actividad de mediación de los operadores de servicios inmobiliarios, u otros similares, donde se hará constar el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Segunda: Autorización para el desarrollo del decreto.

Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en vivienda para que, a propuesta de la dirección general competente en esta materia, desarrolle las disposiciones contenidas en este decreto, y especialmente para modificar las cuantías del artículo 3.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Plazo de presentación de inscripción de solicitudes individuales

En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto, todos los interesados que estén llevando a cabo en el momento de su entrada en vigor labores de mediación inmobiliaria deberán solicitar la correspondiente inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria, debiendo acreditar que llevan a cabo el ejercicio de dicha actividad, como mínimo, un año antes de la solicitud de inscripción y aportar la póliza de seguro de responsabilidad civil y las garantías que se establece Capítulo II.



Segunda. Plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas

Los colegios o las asociaciones profesionales o empresariales deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio o activas, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con que operan.

En la solicitud deberá constar que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en este texto normativo y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el Capítulo II.

La presentación de esta declaración es suficiente porque las personas colegiadas o asociadas sean automáticamente inscritas en el Registro.

Tercera. Actividades iniciadas antes de la entrada en vigor

A las actividades iniciadas antes de la entrada en vigor de este decreto no les será de aplicación las exigencias de solvencia reguladas en el art. 4.

La fecha de la nota de encargo determina el inicio de las actividades.

DISPOSICIÓN FINAL

Este Decreto entrará en vigor al cabo de un mes de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

València, ade mayo de 2022

El President de la Generalitat,
XIMO PUIG i FERRER

El vicepresidente segundo y
conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática,
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER



ANEXO I

Características del Distintivo de inscripción al Registro y de la placa

El Distintivo de inscripción al Registro y la placa tienen que tener las características siguientes:

- Contenido: Número de inscripción al Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana, que se tiene que indicar en los espacios del distintivo señalados con 0000.
- Dimensiones de la placa: 29,6 cm de anchura por 10 cm de altura.
- Color de las letras: rojo *Pantone 186
- Color del fondo: blanco.
- Tipo de letra: Roboto en minúsculas y mayúsculas en las letras R, A, I,,C.V caja alta, con un ajustamiento del 10% y centrado.
- Gallinita: escudo *gva

 <p>GENERALITAT VALENCIANA Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica</p>	<p>Registre d'Agents d'intermediació Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana RAICV 0000</p>
---	--

**INFORME JURÍDICO AL "PROYECTO DE DECRETO DEL
CONSELL POR EL QUE SE CREA Y REGULA EL REGISTRO DE
AGENTES DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA DE LA
COMUNITAT VALENCIANA" (en adelante el Proyecto).**

La subsecretaria de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática (en adelante la Subsecretaria) ha solicitado informe jurídico sobre el asunto de referencia.

De conformidad con las funciones de asesoramiento en derecho que tiene atribuida la Abogacía General de la Generalitat en virtud de lo establecido en la Ley 10/2005, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de Asistencia Jurídica a la Generalitat (en adelante Ley de Asistencia) y en el Decreto 84/2006, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Abogacía General de la Generalitat, se emite, con carácter urgente, el siguiente informe:

I.- Antecedentes.

Junto con el Proyecto y para la emisión del presente informe, se remite copia de los siguientes documentos:

1º) Documento por el que se acuerda la apertura del trámite de consulta pública previa, suscrito el 30 de diciembre de 2021 por la directora general de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio de la Vivienda y Segregación Urbana (en adelante la Directora General).

2º) Resolución de 4 de febrero de 2022 del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática (en adelante el Vicepresidente) por el que acuerda iniciar la tramitación, con carácter urgente, del Proyecto; cuya tramitación es encomendada a la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio de la Vivienda y Segregación Urbana.

3º) Primer borrador del Proyecto.

4º) Memoria justificativa de la necesidad y oportunidad emitida por la Directora General el 24 de marzo de 2022.

La necesidad y oportunidad de las modificaciones se justifican en el desarrollo reglamentario de la Disposición adicional sexta de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, para la Función Social de la Vivienda en la Comunitat Valenciana (en adelante Ley 2/2017).

5º) Memoria económica suscrita por la Directora General en la que se indica que *"determinados costes cuya ejecución se enmarcará dentro de las prescripciones contenidas en este proyecto normativo ya se encuentran recogidos en los presupuestos en vigor de este Departamento"*.

6º) Ficha de Impacto Presupuestario, en el que se cifra el impacto económico en *"cero euros"*.

7º) Informe de impacto de género emitido el 24 de febrero de 2022 por la Directora General. En el mismo se valora que el impacto de género del futuro decreto será *"NEGATIVO en grado neutro, porque no tiene incidencia en la igualdad de género"*.

8º) Informe de impacto sobre las familias firmado por la Directora General el 24 de febrero de 2022. Se concluye que el futuro decreto *"no tiene incidencia directa en la protección de las familias"*.

9º) Informe sobre el impacto en la infancia y la adolescencia suscrito por la Directora General el 24 de febrero de 2022. En el mismo se concluye que el impacto del futuro decreto sobre la infancia y la adolescencia *"no es relevante"*.

10º) Informe de repercusión en los sistemas de información y aplicaciones informáticas, emitido por la Directora General, en el que se indica que *“este Decreto no requiere ninguna aplicación informática que no pueda ser desarrollada directamente con los recursos disponibles por parte de la Dirección General de Tecnologías de la Información; es por eso, que desde este departamento se valora nula repercusión en sistemas de información y aplicaciones informáticas”*.

Junto con el citado informe se remite el documento denominado: *"Aprobación o modificación de normativa reguladora de un procedimiento Administrativo. Elementos informativos de la petición del informe preceptivo de coordinación informática"*.

No consta ni la solicitud, ni la emisión, del citado informe de *"coordinación informática"*.

11º) Informe relativo al resultado del trámite de consulta pública previa emitido por la Directora General el 21 de marzo de 2022. En el mismo se relacionan las entidades que han presentado alegaciones y si se han tenido o no en cuenta las mismas.

12º) Inserción en el DOGV número 9317, de 11 de abril de 2022, de la apertura de un período de información pública.

13º) Oficio de 6 de abril de 2022 por el que la Subsecretaria remite el Proyecto a los subsecretarios/as de la Presidencia y del resto de departamentos del Consell, al objeto de que formulen alegaciones al mismo.

14º) Oficios de diez subsecretarios/as en respuesta al anterior trámite de alegaciones.

De las contestaciones remitidas, cabe destacar las alegaciones remitidas desde las Subsecretarías de las Consellerías de Justicia, Interior y Administración, a través del director general de Función Pública; de Participación, Transparencia, Cooperación y Calidad Democrática, a través del subdelegado de Protección de Datos; de Hacienda y Modelo Económico, a través de la Dirección General de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones; y de la de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, a través del subdirector general de Comercio y Consumo y del director general de Economía.

15º) Informe sobre alegaciones presentadas por diversas entidades y el resto de consellerias en los trámites de información pública y de alegaciones al resto de departamentos del Consell, firmado el 26 de mayo de 2022 por la Directora General.

16º) Informe de huella de los grupos de interés suscrito el 26 de mayo de 2022 por la Directora General. El informe es emitido por la Directora General dado que ella misma y su subdirectora mantuvieron, durante la tramitación del Proyecto, varios encuentros o reuniones con tres entidades representativas de consumidores y usuarios y con representantes del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de la Asociación de Inmobiliarias de la Comunitat Valenciana.

II.- Consideraciones jurídicas.

Primera.- Carácter del informe y marco jurídico y competencial.

A) Carácter del informe.

El presente informe se emite con carácter preceptivo en virtud de lo establecido en los artículos 43.1 e) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell (en adelante Ley del Consell) y 5.2 a) de la Ley de Asistencia Jurídica.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley de Asistencia Jurídica, el presente informe contiene opiniones jurídicas no vinculantes, pero los actos o resoluciones que se aparten del mismo deberán ser motivados.

B) Marco jurídico constitucional y estatutario.

En el preámbulo del Proyecto se citan, como normas constitucionales y estatutarias que habilitan para el desarrollo reglamentario de la Disposición adicional sexta de la Ley 2/2017, a los siguientes preceptos:

1º.- El artículo 148.1.1 de la Constitución Española (en adelante CE): "*Organización de sus instituciones de autogobierno*".

2º.- El artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana (en adelante EACV): "*Garantía del derecho a una vivienda digna (...)*".

3º.- El artículo 49.1, competencias 9ª, 22ª, 35ª, del EACV. A saber:

a) La competencia exclusivas en materia de "*Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda*" (materia 9ª).

b) "*Colegios Profesionales y ejercicio de las profesiones tituladas, sin perjuicio de lo que disponen los artículos 36 y 139 de la Constitución Española*" (materia 22ª), y

c) "*Comercio interior, defensa del consumidor y del usuario, sin perjuicio de la política general de precios, libre circulación de bienes, legislación sobre la defensa de la competencia y la legislación del Estado*" (materia 35ª).

El objeto del futuro decreto es, según se establece en su artículo 1, "*la creación del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana*" y, en segundo lugar, "*regular los requisitos para la inscripción en éste de aquellas personas que se dediquen, profesional o empresarialmente, al ejercicio de la actividad de mediación, asesoramiento y gestión en la transacción sobre bienes y derechos definida en la Ley 2/2017, por la función social de la vivienda, para proteger a las personas consumidoras y usuarias en materia de vivienda*".

Respecto del primer objeto del futuro decreto, desarrollado a lo largo del capítulo II del Proyecto, es abundante y reiterada doctrina del Tribunal Constitucional la que señala, a la hora de interpretar la competencia exclusiva del Estado en materia de registros de naturaleza civil (artículo 149.1.8 de la CE), que las Comunidades Autónomas pueden crear los registros administrativos que estimen necesarios para ejercer sus competencias estatutarias y, a su vez, desarrollar los procedimientos administrativos necesarios para el funcionamiento de los mismos, como puedan ser, en el caso de la Generalitat Valenciana, las materias competenciales de vivienda, del ejercicio de las profesiones tituladas o de la defensa de los consumidores y usuarios. Por todas, las SSTC 32/1983, de 28 de abril; 87/1985, de 16 de julio (FJ 3); 71/1985, de 29 de julio (FJ 3); 197/1996, de 28 de noviembre (FJ 12); 103/1999, de 3 de junio (FJ 3); 11/2005, de 5 de febrero (FJ 3); 104/2006, de 27 de abril (FJ 8); 81/2013,

de 11 de abril (FJ 5); 4/2014, de 16 de enero (FJ 3); y 7/2019, de 17 de enero (FJ 3).

La competencia de la Generalitat Valenciana para crear registros administrativos en los ámbitos sectoriales de su competencia y la de regular los procedimientos que se sigan en el seno de los mismos también puede ser incluida dentro de su competencia exclusiva, establecida en el artículo 49.1, competencia 3ª del EACV, para aprobar las: "Normas procesales y de procedimiento administrativo derivadas de las particularidades del Derecho sustantivo valenciano o de las especialidades de la organización de la Generalitat".

El segundo de los objetos del futuro decreto, desarrollado en su capítulo I y amparado en los títulos competenciales ya citados, se debe llevar a cabo, como se justifica en el preámbulo del Proyecto, en el marco de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado; y de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, que han sido dictadas al amparo de las competencias exclusivas del Estado establecidas en el artículo 149.1, 1ª (regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales), 13ª (bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica) y 18ª (bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas) de la CE.

Esto es, respecto de los "*requisitos para la inscripción (...)*", que al ser ésta obligatoria se convierten en requisitos para el acceso y el ejercicio de la actividad de "*Agente de intermediación inmobiliaria*", se debe respetar la legislación básica que se contiene las citadas leyes.

En este punto, el preámbulo del Proyecto contiene una razonable justificación sobre la necesidad y oportunidad de requerir una declaración responsable para ejercer la actividad (y su inscripción en el Registro). Basada en la salvaguardia, de una manera proporcionada, de razones de imperiosa necesidad, como pueda ser la seguridad de los consumidores y destinatarios de los servicios de intermediación inmobiliaria o la protección del derecho al acceso a la vivienda. Cumpliendo, a la hora de establecer los requisitos de acceso y ejercicio, con los principios y garantías de la libertad de establecimiento (no discriminación, necesidad y proporcionalidad de la

actuación administrativa, claridad, objetividad, publicidad, transparencia y accesibilidad).

C) Competencia de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática para tramitar y proponer al Consell, a través del Vicepresidente, la aprobación del Proyecto como decreto.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 5/2019, de 16 de junio, del president de la Generalitat, por el que se determinan el número y la denominación de las consellerias, y sus atribuciones, corresponde a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática las competencias en materia de *“vivienda, y de regeneración urbana y sostenibilidad energética habitacional”*. Atribución que comprende la ejecución de las políticas de la Generalitat destinadas a garantizar el derecho constitucional de acceso a la vivienda y la determinación de la función social que conlleva el derecho de propiedad sobre la vivienda en la Comunitat Valenciana.

La atribución de dichas competencias es reiterada por el artículo 44, párrafo primero, del Decreto 105/2019, de 5 de julio, del Consell, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las consellerias de la Generalitat.

Por tanto, en el ejercicio de dicha competencias corresponde al Vicepresidente, por aplicación de lo establecido en el artículo 28 c) de la Ley del Consell, *“preparar y presentar al Consell (...) los proyectos de decreto relativos a las cuestiones propias de su Departamento, y refrendar estos últimos una vez firmados”*.

D) Competencia del Consell para aprobar el futuro Decreto.

La Disposición adicional segunda de la Ley 2/2017 habilita al Consell, en su condición de titular de la potestad reglamentaria de la Generalitat (artículos 13, 18 f), 31, 32.1 y 33.1 de la Ley del Consell), al desarrollo reglamentario de su Disposición adicional sexta, titulada: *“Agentes inmobiliarios y su registro”*. Y la propia Disposición adicional sexta de la Ley 2/2017 establece que el Consell *“(…) creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda”, que regulará, “por decreto”, “las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento”*.

Corresponderá por tanto al Consell la aprobación del futuro decreto; si así lo estima conveniente.

Segunda.- Análisis del contenido del Proyecto.

Al respecto, se emiten las siguientes observaciones:

1ª.- Título.

Se recomienda modificar el título del Proyecto al objeto de incluir, de manera expresa, el segundo de sus objetos ("*regular los requisitos para la inscripción en éste de aquellas personas que se dediquen (...)*"). Pues, detrás de los denominados "*requisitos de inscripción*", se contienen requisitos para el acceso y el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.

Por otra parte, también se recomienda subsanar los siguientes errores:

a) Sustituir el error mecanográfico cometido en la palabra "*consell*" por "*Consell*" (artículo 20.2 del EACV).

b) Sustituir la denominación "*comunidad valenciana*" por "*Comunitat Valenciana*", que es la denominación oficial de nuestra comunidad autónoma (artículo primero, 1, del EACV).

Esta última observación se extiende a otros preceptos del Proyecto en los que se consigna, de manera incorrecta, "*Comunidad Valenciana*". Se ha detectado el error al menos en los artículos 2.2 c); 3 a), párrafo tercero; 3 c).2 y 2.1; y 6.2. 1), primer guión.

2ª.- Preámbulo.

Se recomienda subsanar los siguientes errores:

a) En el párrafo tercero se debe sustituir la palabra "*Consejo*" por "*Consell*".

b) En el párrafo cuarto se debe subsanar el error cometido al transcribir la palabra "*compuerta*" por "*comporta*".

c) Se recomienda que los títulos competenciales que se esgrimen en el antepenúltimo y último párrafo se consignen en una disposición final destinada para ello, que se puede denominar: "*Títulos competenciales*".

Caso de que se incluya una nueva disposición final con el contenido señalado, también se deberá ser incluida en el índice; siempre y cuando, claro está, se mantenga la intención de insertar un índice en el futuro decreto.

d) En la fórmula de aprobación del Proyecto, que se debe ajustar a lo establecido en el artículos 13 y 14 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, por el que se regula la forma, estructura y procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat (en adelante Decreto 24/2009), bastará con citar, en lo que a citas normativas se refiere, a las Disposiciones adicionales segunda y sexta de la Ley 2/2017, que habilitan para el concreto desarrollo reglamentario que se pretende (artículo 13 del Decreto 24/2009) y, como mucho, al artículo 28 c) de la Ley del Consell, que habilita al Vicepresidente para proponer al Consell la aprobación del decreto.

e) Llegado el momento, se deberá sustituir la fecha de deliberación del Consell. En la actualidad figura, por error, el "*1 de octubre de 2021*".

f) Recomendamos suprimir la referencia a la "*Ley 6/1997 de Consejos y Colegios Profesionales*", pues el contenido del futuro decreto es ajeno a la materia competencial que, sobre los Colegios profesionales, ostenta la Generalitat.

3ª.-Parte dispositiva.

a) Artículo 2. Ámbito de aplicación.

En el último párrafo del artículo se contempla la obligación de presentar una mera comunicación de realización de la actividad en los casos previstos en el apartado 2 b) y c) del precepto. Suponemos que para mantener un cierto control sobre el número de operadores económicos que realizan intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.

En este punto, surge la duda de si dicha comunicación, en el caso del apartado b), será sometida a algún tipo de publicidad, al objeto de proteger los derechos de los consumidores y usuarios.

En segundo lugar y respecto del apartado c), relativo a las *"personas que actúan en la Comunidad Valenciana en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución"*, surge la cuestión de si es realmente necesario exigir la comunicación; teniendo en cuenta el carácter ocasional y gratuito de la actividad. Esto es, tratándose de personas que no pueden ser consideradas operadoras económicas en el mercado inmobiliario.

Así, por poner un ejemplo, que puede estar o no incluido en el supuesto analizado, no es infrecuente que personas empleadas por fincas de viviendas o de garajes (porteros, conserjes, guardias) realicen tareas consistentes en poner en contacto a vendedores/arrendadores con compradores/arrendatarios de manera ocasional y, en principio, sin que se estipule un precio por esa intermediación ocasional.

b) Artículo 3. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad.

En el artículo 3 c).2 se realiza una remisión a un futuro reglamento a los efectos de determinar *"el capital a asegurar por la póliza "* del *"seguro de responsabilidad civil profesional (...)"*.

Salvo error, dicho desarrollo no es necesario, pues es el propio apartado 2.2 del artículo comentado el que determina la *"cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil (...)"*.

En realidad el texto del artículo comentado es el resultado de reproducir de manera literal un fragmento de la Disposición adicional sexta de la Ley 2/2017.

c) Artículo 4. Naturaleza jurídica y adscripción.

En el artículo 4, párrafo tercero, se cita por primera vez al *"Reglamento General de Protección de Datos"*, por lo que se recomienda que se cite su denominación completa; sin perjuicio de la utilización de una denominación reducida en posteriores citas (en los apartados 1 y 2 del artículo 12).

d) Artículo 5. Funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda.

El artículo comienza, en contra de lo que indica su título, de la siguiente manera: *"Son funciones de la Dirección General de Vivienda (...)".*

Parece más acertado utilizar la denominación del título del artículo para identificar el centro directivo del que dependerá el Registro.

e) Artículo 6. Procedimiento para la inscripción en el Registro.

1º.- En el apartado 2,1), quinto guión, se hace una remisión al artículo 4, que, en realidad, debe ser realizada al artículo 3, que es el que hace referencia a *"la póliza de seguro de caución y de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que (...)"* allí se establecen.

Por otra parte, parece que en el guión comentado resulta conveniente incluir una declaración diferenciada tanto para el aval o seguro de caución para *"proteger a los clientes frente a la incapacidad de los agentes de intermediación inmobiliaria para transferir las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad mediadora"* (artículo 3 c) 1) como para la *"póliza de seguro de responsabilidad civil profesional"* (artículo 3 c) 2).

2º.- En el apartado 2, 2), último párrafo, en el caso de que se trate de la presentación de la declaración reponsable colectiva, se indica que dicha declaración *"implica que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismo públicos o privados"*.

Se recuerda que dicha *"autorización"*, en el caso de las declaraciones colectivas, debe ser previamente autorizada por cada uno de los colegiados o asociados y que, sin esas autorizaciones individuales, no puede ser admitida como válida una declaración/autorización colectiva realizada en nombre de los Colegiados o asociados.

f) Artículo 7. Inscripción y artículo 8. Efectos de la inscripción.

1º.- En el último párrafo del artículo 7 se realiza una remisión al artículo 8 que estimamos es incorrecta, pues el artículo 8 hace referencia a los *"efectos de la inscripción"* y no a *"las causas de suspensión o cancelación"*, que están previstas en los artículos 9 y 10.

2º.- En los artículos comentados se hace una referencia a que, tras la inscripción del agente inmobiliario, se hará entrega de un *"documento acreditativo de la inscripción"* y de *"un distintivo normalizado para que la inscripción en el registro sea visible al público"*.

No obstante, no se incluye en el artículo 8 la correspondiente remisión al anexo I, denominado: *"Características del Distintivo de inscripción al Registro y de la placa"*, que es el que establece el formato y contenido del distintivo normalizado.

g) Artículo 9. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte y artículo 10. Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio.

En los artículos comentados no se indica cuándo o en qué supuestos procederá la suspensión de la inscripción.

h) Disposición transitoria primera. Plazo de presentación de inscripción de solicitudes individuales.

En la inscripción objeto de la Disposición transitoria primera se establece el requisito de *"acreditar que se lleva a cabo el ejercicio de dicha actividad, como mínimo, un año antes de la solicitud de inscripción (...)"*.

En este punto, no se acaba de comprender cual es la razón para establecer tal requisito temporal. Esto es, la razón por la que un agente que lleve desempeñando la actividad, por ejemplo, seis meses, no pueda acceder al Registro hasta cumplir un año de actividad, cuando es posible la inscripción en el Registro de alguien que desee comenzar su actividad con la presentación, para su registro, de la declaración responsable (artículo 2.1 del Proyecto: *"que ejercen o quieran ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria"*).

i) Disposición adicional tercera. Actividades iniciadas antes de la entrada en vigor (del decreto).

En el párrafo primero de nuevo se realiza una remisión al artículo 4, que debe ser realizada al 3, que es el que establece los requisitos de *"solventia"*.

Tercera.- Tramitación del procedimiento.

La tramitación del procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general se ha de ajustar, entre otras normas, a la normativa básica del Estado, establecida en el Título VI de la LPAC, que regula, entre otros aspectos, el ejercicio de la potestad de dictar reglamentos y otras disposiciones; al artículo 43 de la Ley del Consell; al Decreto 24/2009; y al artículo 10.4 de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana (en adelante Ley 10/1994).

En este punto, se formulan las siguientes observaciones:

1ª.- Tal y como ha advertido el subsecretario de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, el vigente artículo 94.1 del Decreto 220/2014, de 12 de diciembre, del Consell, por el cual se aprueba el Reglamento de Administración Electrónica de la Comunitat Valenciana (en adelante Decreto 220/2014), establece que *“la aprobación o modificación de toda normativa reguladora de un procedimiento administrativo competencia de la Generalitat (...) requerirá informe preceptivo de coordinación informática, emitido por el órgano directivo con competencias horizontales en materia de tecnologías de la información y las comunicaciones de la Generalitat, con el fin de asegurar la regulación, la coordinación y la planificación de las consecuencias informáticas de dichos proyectos y actos”*.

En este punto, el Proyecto contiene, en su capítulo II, preceptos destinados a regular del procedimiento de inscripción en el Registro y la modificación, suspensión y cancelación de inscripciones. Y, como consecuencia, se deberá solicitar, si es que no se ha solicitado, el informe preceptivo de coordinación informática previsto en el artículo 94.1 del Decreto 220/2014.

2ª.- Por aplicación de lo establecido en el artículo 10.4 de la Ley 10/1994, el Proyecto de deberá ser sometido y así está previsto, al dictamen preceptivo del CJC.

3ª.- Por último, se recuerda la necesidad de practicar los trámites previstos en el artículo 54 del Decreto 24/2009 (*“Ultimación del expediente”*) y 55.2 del mismo texto normativo (*“Remisión para la aprobación”*).

Cuarta.- Estructura y forma del Proyecto.

El Proyecto cumple, en general, con los requisitos de estructura y forma que establece, sin carácter normativo, el Decreto 24/2009.

No obstante, se formulan las siguientes observaciones:

1ª.- Si se estima que, *"por su contenido"*, es necesario incluir un índice en el Proyecto (artículo 8 del Decreto 24/2019) será necesario consignar en el mismo todas y cada una de sus disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales que se incluyan en el futuro decreto, con su correspondiente denominación.

En la actualidad se menciona, de manera muy genérica, a: *"2 DISPOSICIONES ADICIONALES, 3 DISPOSICIONES TRANSITORIAS y 1 DISPOSICIÓN FINAL"*.

Por otra parte, si no se incluye otra disposición final, esta será identificada como *"única"* (artículo 28.1 del Decreto 24/2009).

2ª.- Según el orden establecido sin carácter normativo por el Decreto 24/2009 el índice se inserta entre el título y la parte expositiva (artículo 9 del Decreto 24/2009).

3ª.- Antes y después del índice se consigna la fórmula: "DECRETO".

En este punto, se recuerda que la fórmula *"DECRETO"* deberá ser colocada en posición centrada y tras la fórmula aprobatoria (artículo 14.2 del Decreto 24/2009) y no en el lateral izquierdo y delante del índice.

4ª.- El artículo 26.2 del Decreto 24/2019 recomienda *"evitar el uso de guiones y asteriscos"* en los artículos.

Se recomienda seguir todas las reglas establecidas en el artículo 26 del Decreto 24/2009.

5ª.- El contenido de la disposición adicional segunda es mas propio de una disposición final, pues versa sobre una *"autorización dirigida a la producción de otras disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de la norma"* (artículo 33.4 del Decreto 24/2009).

Sin perjuicio de lo que a continuación se dirá respecto de la Disposición transitoria tercera, la adopción de este consejo conllevará que la Disposición adicional segunda pase a ser única y ambos cambios deberán reflejarse en el índice.

6ª.- Por aplicación de lo establecido en el artículo 32.1 del Decreto 24/2009: *"En los proyectos normativos se incluirá una disposición derogatoria única (...)"* con inclusión de *"una cláusula general de salvaguardia y que será del siguiente tenor: Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a los dispuesto en (...)"* el presente decreto.

Dicha disposición derogatoria deberá ser incluida en el índice; si es que se decide incluir un índice en el decreto.

7ª.- La Disposición transitoria tercera es, por su contenido, una disposición adicional, pues la misma contiene una *"excepción o dispensa (...)* a la aplicación de la norma o de alguno de sus preceptos" (artículo 30.2 del Decreto 24/2009).

La adopción de esta recomendación y la adopción, en su caso, de la aconsejada en la observación 5ª, deberá tener su reflejo en el índice del Proyecto; según proceda.

8ª.- El anexo del Proyecto, al ser único, no debe ser numerado (artículo 35.1 del Decreto 24/2009).

Es todo lo cabe informar.

València, en la fecha de la firma electrónica.

**INFORME RELATIVO AL INFORME JURÍDICO EMITIDO POR LA ABOGACÍA DE LA
GENERALITAT EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE DECRETO __/ 2022, DE __,
DE _____, DEL CONSELL, POR EL QUE SE REGULA EL REGISTRO DE
AGENTES DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA DE LA COMUNITAT VALENCIANA
Y LOS REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, y en relación con el Informe Jurídico emitido por la Abogacía General de la Generalitat en fecha 8 de junio de 2022, emitido en el expediente de referencia, relativo a Proyecto de Decreto del Consell --/--, de---, de-----, del Consell, por el que se regula el registro de agentes de intermediación inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción, se informa que se han analizado y valorado las observaciones realizadas en los términos que se exponen a continuación:

PRIMERA

Se recomienda modificar el título del Proyecto al objeto de incluir, de manera expresa, el segundo de sus objetos (*"regular los requisitos para la inscripción en éste de aquellas personas que se dediquen (...)"*).

Se acepta la recomendación, y pasa a denominarse Proyecto de Decreto del Consell --/--, de---, de-----, del Consell, por el que se regula el registro de agentes de intermediación inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción, así mismo se procede a subsanar los errores de redacción



SEGUNDA. Preámbulo

Respecto a la propuesta de una nueva disposición final con el contenido relativo a los *Títulos Competenciales* ya expuesto en el Preámbulo, ésta finalmente no se incluirá por claridad. Sin embargo, si se incluyen en el índice la mención y título de cada una de las Disposiciones.

Llegado el momento, se sustituirá la fecha de deliberación del Consell, que en la actualidad figura desactualizada.

Se acepta la recomendación, y se suprime la referencia a la "*Ley 6/1997 de Consejos y Colegios Profesionales*", pues el contenido del futuro decreto es ajeno a la materia competencial que, sobre los Colegios profesionales, ostenta la Generalitat.

TERCERA -Parte dispositiva.

a) Artículo 2. Ámbito de aplicación.

- En el último párrafo del artículo se contempla la obligación de presentar una mera comunicación de realización de la actividad en los casos previstos en el apartado 2 b) y c) del precepto. Suponemos que para mantener un cierto control sobre el número de operadores económicos que realizan intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.

En este punto, surge la duda de si dicha comunicación, en el caso del apartado b), será sometida a algún tipo de publicidad, al objeto de proteger los derechos de los consumidores y usuarios

En relación a este aspecto, se informa que la comunicación no será sometida a publicidad, pues se dirige exclusivamente a la Administración a los efectos de instruir el procedimiento de inscripción y con el objetivo de efectuar el adecuado control sobre el número de operadores económicos que realizan intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.



- En segundo lugar y respecto del apartado c), relativo a las *"personas que actúan en la Comunidad Valenciana en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución"*, surge la cuestión de si es realmente necesario exigir la comunicación; teniendo en cuenta el carácter ocasional y gratuito de la actividad. Esto es, tratándose de personas que no pueden ser consideradas operadoras económicas en el mercado inmobiliario.

Como en el caso anterior, si bien el objetivo es efectuar el adecuado control sobre el número de operadores económicos que realizan intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana, efectivamente no es necesario, y en consecuencia se suprime la obligación de comunicación, en el supuesto 2.c).

b) Artículo 3. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad.

En el artículo 3 c).2 se realiza una remisión a un futuro reglamento a los efectos de determinar *"el capital a asegurar por la póliza "* del *"seguro de responsabilidad civil profesional (...)"*.

Efectivamente, dicho desarrollo no es necesario, pues es el propio apartado 2.2 del artículo comentado el que determina la *"cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil (...)"*, y procede por ello a eliminarse la mención.

c) Artículo 4. Naturaleza jurídica y adscripción.

En el artículo 4, párrafo tercero, se cita por primera vez al *"Reglamento General de Protección de Datos"*, por lo que se recomienda que se cite su denominación completa, y así se ha hecho, utilizando la denominación reducida en las posteriores citas (en los apartados 1 y 2 del artículo 12).

d) Artículo 5. Funciones de la Dirección General competente en



materia de función social de la vivienda.

El artículo comienza, de la siguiente manera: "*Son funciones de la Dirección General de Vivienda (...)*".

Por ser más acertado utilizar la denominación del título del artículo para identificar el centro directivo del que dependerá el Registro, se sustituye por "*Son funciones de la Dirección General de competente en materia de función social de la vivienda (...)*".

e) Artículo 6. Procedimiento para la inscripción en el Registro.

1º.- En el apartado 2,1), quinto guion, se hace una remisión al artículo 4, que, en realidad, debe ser realizada y así se hace al artículo 3, que es el que hace referencia a "*la póliza de seguro de caución y de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que (...)*" allí se establecen.

Se acepta también la recomendación de incluir en el mismo guion del artículo, una declaración diferenciada tanto para el aval o seguro de caución para "*proteger a los clientes frente a la incapacidad de los agentes de intermediación inmobiliaria para transferir las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad mediadora*" (artículo 3 c) 1) como para la "*póliza de seguro de responsabilidad civil profesional*" (artículo 3 c) 2).

2º.- En el apartado 2, 2), último párrafo, en el caso de que se trate de la presentación de la declaración responsable colectiva, se indica que dicha declaración "*implica que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismo públicos o privados*".

Efectivamente, en la línea que apunta la Abogacía, el literal del artículo explicita que dicha "*autorización*" es realizada por el interesado, por tanto en el caso de las declaraciones colectivas, debe previamente autorizada por cada uno de los colegiados o asociados y que, sin esas



autorizaciones individuales, no puede ser admitida como válida una declaración/autorización colectiva realizada en nombre de los Colegiados o asociados.

f) Artículo 7. Inscripción y artículo 8. Efectos de la inscripción.

1º.- En el último párrafo del artículo 7 se realiza una remisión al artículo 8 que estimamos es incorrecta, pues el artículo 8 hace referencia a los "*efectos de la inscripción*" y no a "*las causas de suspensión o cancelación*", que están previstas en los artículos 9 y 10.

Se acepta y se circunscribe la remisión a los artículos 9 y 10

2º.- Respecto al *distintivo normalizado para que la inscripción en el registro sea visible al público*, se procede a incluir en el artículo 8 la correspondiente remisión al anexo I, denominado: "*Características del Distintivo de inscripción al Registro y de la placa*", que es el que establece el formato y contenido del distintivo normalizado.

g) Artículo 9. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte y artículo 10. Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio.

En los artículos 9 y 10 no se indica cuándo o en qué supuestos procederá la suspensión de la inscripción, en este sentido:

- En el artículo 9, la suspensión temporal es a instancia de parte, por lo que no está tasada, sin perjuicio de la oportuna valoración por parte de la Administración competente.
- En el artículo 10 las causas enumeradas hacen referencia, exclusivamente, a la cancelación.



h) Disposición transitoria primera. Plazo de presentación de inscripción de solicitudes individuales.

En la inscripción objeto de la Disposición transitoria primera se establece el requisito de *"acreditar que se lleva a cabo el ejercicio de dicha actividad, como mínimo, un año antes de la solicitud de inscripción (...)"*.

En este punto, la Abogacía no acaba de comprender cual es la razón para establecer tal requisito temporal, que efectivamente no es necesario y se suprime. No así el plazo de un año para proceder a la inscripción de todos los Agentes , a partir de la publicación del Decreto, que sí se mantiene.

i) Disposición adicional tercera. Actividades iniciadas antes de la entrada en vigor (del decreto).

En el párrafo primero de nuevo se realiza una remisión al artículo 4, que debe ser realizada al 3, que es el que establece los requisitos de *"solvencia"*, que se corrige ya que el error se deriva del desajuste al suprimir un artículo del texto original, en la fase de alegaciones.

Tercera.- Tramitación del procedimiento.

- En este punto, se quiere reafirmar que fue solicitado a la DGTIC y recibido el preceptivo informe requerido por el subsecretario de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico relativo a coordinación informática. En este sentido ya fue referido en la remisión del informe de contestación de las alegaciones, la conformidad de la DGTIC al impacto negativo de los desarrollos derivados del procedimiento de inscripción en el Registro y la modificación, suspensión y cancelación de inscripciones en materia de tecnologías de la información y las comunicaciones de la Generalitat, con el fin de asegurar la regulación, la coordinación y la planificación de las consecuencias informáticas de éstos.



- Por aplicación de lo establecido en el artículo 10.4 de la Ley 10/1994, el Proyecto de se someterá a continuación al dictamen preceptivo del CJC; así como se procederá a la ulterior *“Ultimación del expediente”* y *“Remisión para la aprobación”*

- En tanto en cuanto se valora que el contenido de la disposición adicional segunda es mas propio de una disposición final, pues versa sobre una *“autorización dirigida a la producción de otras disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de la norma”*, así queda incorporada como *Disposición adicional tal y como se refleja también en el índice.*

- La Disposición transitoria tercera es, por su contenido, una disposición adicional, pues la misma contiene una *“excepción o dispensa (...) a la aplicación de la norma o de alguno de sus preceptos”* (artículo 30.2 del Decreto 24/2009). Así se acepta e incorpora en el índice.

Por tanto, con las modificaciones introducidas consideramos se ha dado puntual cumplimiento a las observaciones realizadas por la Abogacía de la Generalitat. Y así lo manifiesta la Abogacía *“El Proyecto cumple, en general, con los requisitos de estructura y forma que establece, sin carácter normativo, el Decreto 24/2009.”*

Valencia, en la fecha que consta en la firma electrónica

LA DIRECTORA GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCIÓN SOCIAL DE LA
VIVIENDA Y OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y SEGREGACIÓN URBANA

**PROYECTO DE DECRETO ___/2022, DE ___ DE ___, DEL CONSELL, POR EL CUAL SE REGULA
EL REGISTRO DE AGENTES DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA DE LA COMUNITAT
VALENCIANA Y LOS REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.**

Índice

PREÁMBULO

CAPÍTULO I

Del ejercicio de la actividad de Agente de intermediación Inmobiliaria

Artículo 1. Objeto y finalidad

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Definición de Agente de Intermediación Inmobiliario

Artículo 4. Requisitos, garantías y seguros para el ejercicio de la actividad

CAPÍTULO II

Del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana

Artículo 5. Naturaleza jurídica y adscripción

*Artículo 6. Funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la
Vivienda en relación con el Registro*

Artículo 7. Procedimiento para la inscripción en el Registro

Artículo 8. Inscripción

Artículo 9. Efectos de la inscripción

Artículo 10. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte

Artículo 11. Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio

Artículo 12. Régimen de recursos

Artículo 13. Fichero de datos personales

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Relación con otros registros

Segunda. Actividades iniciadas antes de la entrada en vigor

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Plazo de presentación de inscripción de solicitudes individuales

Segunda. Plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas

DISPOSICIONES FINALES

Primera: Autorización para el desarrollo del decreto.

Segunda: Entrada en vigor



PREÁMBULO

El Pleno de Les Corts, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2017, aprobó la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Esta norma reconoce el derecho a la vivienda, regulado en el artículo 47 de la Constitución española, como parte esencial de la función social del derecho a la propiedad prevista en el artículo 33.2 de la Constitución, y garantiza dicha función mediante la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.

La citada Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, incorpora una serie de medidas dirigidas al fomento de la mediación y de acciones positivas destinadas a facilitar por todos los medios factibles una oferta de vivienda asequible lo más amplia posible facultando en su disposición final segunda al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución de lo dispuesto en la misma. Así mismo en la Disposición adicional sexta se dispone que el Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de personas propietarias e inquilinas creará un registro obligatorio de Agentes Inmobiliarios (a partir de ahora, denominado de *Agentes de Intermediación Inmobiliaria*) adscrito a la Conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por decreto.

El Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas, dictada en ejecución y desarrollo de la Ley por la Función Social, contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, exigiéndose la inscripción en un registro público, con indudables ventajas en la protección de las personas consumidoras y usuarias. Consecuentemente, también se contempla el desarrollo reglamentario de un régimen sancionador, para que se aplique a las personas que se dedican a la actividad sin estar inscritas en el registro correspondiente o incumplan las obligaciones que se les imponen.

Esta normativa es conforme con lo establecido el artículo 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes en la medida que pretende propiciar una defensa de los intereses del consumidor de los servicios de intermediación inmobiliaria, dentro del marco del derecho de acceso a una vivienda digna, lo cual comporta necesariamente crear las adecuadas garantías en la medida que estos servicios afectan una gran cantidad de consumidores, y se realizan sobre unos bienes cuya adquisición o la venta de los cuales suponen un gran impacto en la economía en general, y de las familias en particular.

Así mismo se han tenido en consideración las prescripciones del artículo 5.1 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM) respecto a las razones imperiosas de interés general exigidas a las autoridades competentes que -como la Generalitat Valenciana-, en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica, o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad. Por ello, se ha motivado de forma explícita en el Decreto su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. En concreto, en la previsión de velar por la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de las personas consumidoras, la buena fe en las transacciones comerciales, así como en los objetivos de política social que rigen la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana de la que trae causa este Decreto



Mediante la promulgación del presente Decreto, se contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, exigiéndose la inscripción en un registro público, con indudables ventajas en la protección de las personas consumidoras y usuarias

Este Decreto contiene 13 artículos estructurados en dos capítulos. El primero; del ejercicio de la actividad de Agente de intermediación inmobiliaria se define el objeto y la finalidad, el ámbito de aplicación, definición y requisitos de quienes llevan a cabo estas actividades a los efectos de ofrecer seguridad aportando información a la persona consumidora. El segundo; del registro de Agentes de intermediación inmobiliaria de la Comunitat Valenciana determina la naturaleza jurídica; la adscripción y gestión; las funciones de la Dirección competente en función social; la solicitud de inscripción y documentación; el procedimiento de inscripción; las comprobaciones; la modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte; la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio; el régimen de recursos, y el fichero de datos personales y protección de datos.

El Decreto también contiene dos disposiciones adicionales que hacen referencia a la relación con otros registros y a la actualización de las cuantías de las garantías y seguros. Y tres disposiciones transitorias relativas al plazo para hacer la inscripción individual o colectiva y operaciones iniciadas antes de la entrada en vigor. La disposición final establece la entrada en vigor.

En todo caso el presente registro no representa un autorización habilitante sino que se incardina en las facultades de las autoridades públicas previstas en el artículo 17.4 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, y en este sentido elige como único medio de intervención la presentación de una declaración responsable en la que se deje acredite disponer de los requisitos, y ello a los efectos meramente informativos de la persona consumidora.

De este modo se cumple con los *Principios aplicables a los requisitos exigidos* previstos en el artículo 9 de la ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que coinciden estrictamente con los previstos en esta norma: No ser discriminatorios, estar justificados por una razón imperiosa de interés general, ser proporcionados a dicha razón imperiosa de interés general, ser claros e inequívocos, ser objetivos, ser hechos públicos con antelación y ser transparentes y accesibles; y de este modo atender al espíritu y contenido del Real Decreto 472/2021, de 29 de junio, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2018/958, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de junio de 2018, relativa al test de proporcionalidad antes de adoptar nuevas regulaciones de profesiones.

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, se han realizado los trámites de consulta previa, información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto y se han recogido los informes preceptivos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Así, la presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, ya que dadas las innovaciones normativas producidas en los últimos años urge a poner en práctica todas las medidas de simplificación y agilización administrativa y responsabilidad profesional y social que sea posible arbitrar y, entre ellas, la que aquí se promueve, resultando la vía reglamentaria un instrumento adecuado para la consecución de los objetivos que la inspiran.

El decreto, al enmarcarse de manera armonizada en las disposiciones legales antes citadas y no introducir obligaciones que puedan desvirtuar su sentido, responde al principio de proporcionalidad.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, esta disposición se concibe de conformidad con la normativa de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que



responda, además, al principio de eficiencia, soslayando cargas administrativas innecesarias o accesorias en congruencia con su finalidad simplificadora, favoreciendo la debida implantación de procesos de tramitación electrónica integrada, y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

La presente disposición normativa se aprueba de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.1 de la Constitución y 49.1.9 y 16 del Estatuto de Autonomía que atribuye competencia a la Generalitat en materia de vivienda.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell,con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión de

En uso de las competencias contenidas en el Artículo 49.1 22), y 35 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, , y en desarrollo de lo establecido en la Disposición adicional Sexta de la Ley 2/2017 de la función social de la vivienda,

DECRETO

CAPÍTULO I

Objeto, finalidad, ámbito de aplicación, definición y requisitos.

Artículo 1. Objeto y finalidad.

Este Decreto tiene por objeto la creación del Registro de Agentes de intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana, así como la regulación de los requisitos para la inscripción en éste de aquellas personas que se dediquen, profesional o empresarialmente, al ejercicio de la actividad de mediación, asesoramiento y gestión en la transacción sobre bienes y derechos definida en la Ley 2/2017, por la función social de la vivienda, para proteger a las personas consumidoras y usuarias en materia de vivienda. A estos efectos se consideran incluidos todos los negocios jurídicos a que hace referencia la Disposición Adicional sexta de la citada Ley.

La finalidad de este Decreto es favorecer la transparencia y garantizar la protección de las personas consumidoras en materia de vivienda.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1.-Este Decreto es de aplicación a las personas físicas o jurídicas que ejercen o quieran ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria dentro del territorio de la Comunitat Valenciana de forma habitual.

Se entiende por Agente de intermediación inmobiliaria tal y como se define en la Disposición Adicional Sexta de la ley 2/2017, quien se dedica de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos, incluyéndose:



- a) agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados, conforme a su legislación específica, de conformidad con la Ley 6/1997, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana.
- b) Agentes que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente
- c) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan los requisitos del art. 68 del Decreto 130/2021, así como las que pueden venir exigidas por la legislación sectorial vigente.

2.-El presente Decreto no resulta de aplicación a:

- a) Administradores de fincas que desarrollan exclusivamente las actividades reguladas en el Artículo 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- b) Agentes de intermediación inmobiliaria que actúen en la Comunitat Valenciana sin contar con un establecimiento abierto al público en este ámbito territorial, y que cuenten con establecimiento en otro ámbito territorial.
- c) Personas que actúan en la Comunitat Valenciana en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución.

En el supuesto de la letra b), en todo caso, y si no pueden acreditar su inscripción en un Registro equivalente en las administraciones de origen, deberán comunicar su actividad a la administración competente en la Comunitat Valenciana y particularmente las operaciones en materia de vivienda en el ámbito territorial valenciano en las que intervienen.

La administración gozará de la facultad de realizar cuantas actuaciones de comprobación resulten necesarias para verificar que se cumplen con los supuestos de no obligación de Registro.

Artículo 3. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad.

a) Requisitos de ubicación y de atención.

Quien actúe como agente de intermediación inmobiliaria deberá disponer, de establecimiento abierto al público, salvo que se presten los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática.

Tiene la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales, y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.

Los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deberán contar con una dirección física en el territorio de la Comunitat Valenciana, bien en el resto del territorio español o en algún estado de la Unión Europea.

En estos establecimientos, o en la dirección física de la persona que preste los servicios por vía electrónica, deben atenderse las consultas, quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en relación a los servicios de intermediación prestados.

En sus actuaciones como agentes deberán consignar todos los datos referentes a su identificación profesional, ubicación, nombre de la entidad aseguradora o financiera, número de referencia de la garantía, y número de inscripción en el registro de agentes de intermediación inmobiliaria en el contrato de mandato o nota de encargo que suscriba con sus clientes.

b) Requisitos de capacitación profesional



Aquellas personas físicas que actúen como agentes de intermediación inmobiliaria acreditarán capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos alternativos de formación que se describen seguidamente:

- a) Poseer título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente
- b) Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Esta formación se acreditará en su caso con el Título universitario correspondiente o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.
- c) Los poseedores de certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión, bien en modalidad presencial, a distancia o virtual, emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines.

Quando la actuación se desarrolle a través de una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras, en su caso, como mínimo a uno de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad. Los requisitos de capacitación se exigirán también a los responsables de establecimiento abierto al público que en ningún caso podrá tener a su cargo más de tres establecimientos y visarán todas las notas de encargo y contrato de mandato que se realicen a nombre de la persona jurídica. En el caso de agentes que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán también a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica si no se tratase de persona inscrita en el Registro. En todo caso quien solicite la inscripción, en el caso de persona jurídica, deberá ser persona representante que cumpla estos requisitos.

Quien actúe como agente de intermediación inmobiliaria, cumplirá las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.

c) Requisitos de solvencia

Quien actúe como agente de intermediación inmobiliaria deberá disponer de garantías y seguros de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Contratar un aval emitido por una entidad financiera o un seguro de caución, con objeto de proteger a los clientes frente a la incapacidad de los agentes de intermediación inmobiliaria para transferir las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

1.1. La cuantía mínima del aval o del seguro de caución para cada agente será de 60.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura.

1.2 Deberá estar constituida por un importe mínimo de 60.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura, o por agente y año de cobertura si se trata de agente de intermediación inmobiliaria que desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos. Si el agente de intermediación inmobiliaria desarrolla su actividad exclusivamente por vía telemática, el importe mínimo de esta garantía será de 300.000 euros por agente y año de servicio.



2. Contratar un seguro de responsabilidad civil profesional o cualquiera otra garantía financiera que cubra en todo el territorio de la Unión Europea las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional. ~~El capital a asegurar por la póliza tiene que determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público.~~ La póliza de seguro puede ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al cual pertenezcan haya concertado.

2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y así mismo, podrá ser contratada a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicado en la Comunitat Valenciana en el que el interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados de encuentren adscritos.

2.2 La cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil para cada agente será de 600.000 euros por siniestro y año de seguro con un sublímite de 150.000 euros por víctima.

Si el agente de intermediación inmobiliaria desarrolla su actividad exclusivamente por vía telemática la cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil será 1.000.000 euros por siniestro y año de seguro con un sublímite de 150.000 euros por víctima.

Los agentes de intermediación inmobiliaria facilitarán a quien lo solicite el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avales, y así mismo lo harán constar en el contrato de mandato o la nota de encargo.

Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.

CAPÍTULO II

Del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana

Artículo 4. Naturaleza jurídica y adscripción.

El Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana es de titularidad pública, y naturaleza administrativa, gratuito y de carácter obligatorio. Se adscribe a la Conselleria competente en materia de vivienda y depende de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda.

El Registro se encontrará accesible en la web institucional de la Comunitat Valenciana.

El registro administrativo contendrá datos de carácter personal y le resultará de aplicación el régimen de protección de datos personales que se regirá por el que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en el Reglamento General de Protección de Datos y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Artículo 5. Funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la Vivienda en relación con el Registro.



Son funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda en relación con el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana las siguientes:

- a) Establecer las directrices de la gestión de la inscripción y de la modificación de datos inscritos.
- b) Acordar la suspensión y la cancelación de oficio de la inscripción.
- c) Controlar el cumplimiento de las condiciones de mantenimiento de la inscripción mediante la implantación de sistemas de revisión periódica y seguimiento de los requisitos y las condiciones que permiten la inscripción.
- d) Informar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro, de acuerdo con la normativa de protección de datos personales vigente.
- e) Emitir certificaciones sobre los datos del Registro.
- f) imponer las sanciones por el incumplimiento de las normas relativas al Registro, de conformidad con lo que se disponga en la legislación vigente.

Artículo 6. Procedimiento para la inscripción en el Registro

1. El procedimiento para la inscripción en el registro se inicia a solicitud de la persona interesada por medios electrónicos.

2. Las solicitudes se pueden presentar de forma individual o colectiva.

1) De forma individual, la persona interesada, mediante declaración responsable, en la que tiene que hacer constar los datos de identificación y las indicaciones siguientes:

- Que dispone de establecimiento abierto al público. En el caso de prestación de los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática, tiene que indicar la dirección física de que dispone en el territorio de la Comunitat Valenciana.
- Que para llevar a cabo los servicios y las actividades de mediación en materia de servicios inmobiliarios tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes.
- Que se compromete a desarrollar su actividad de acuerdo con los principios de actuación y códigos de conducta sobre la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.
- Que tiene la capacitación profesional requerida.
- Que dispone de la póliza de seguro de caución y de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que establece el Artículo 3, con objeto de proteger a los clientes frente a la incapacidad de los agentes de intermediación inmobiliaria para transferir las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.
- Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos que, para ejercer la actividad de agente intermediación inmobiliaria, prevé este Decreto.
- Que autoriza a las personas que gestionan el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana para efectuar las comprobaciones necesarias sobre las cuestiones declaradas en los apartados anteriores, a verificar que la documentación aportada junto con la solicitud de inscripción se ajusta a los términos establecidos y, en su caso, a que le requieran a los efectos de acreditar y subsanar.



2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales o de una asociación profesional o empresarial reguladas por legislación autonómica valenciana o de la legislación estatal en esta materia.

En ese caso, se tramitará la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas junto con una declaración responsable en la que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con la que operan.

Se hará constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en el presente artículo y que están debidamente cubiertas por la póliza de caución y de responsabilidad civil.

La presentación de una declaración responsable implica que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismos públicos o privados.

Artículo 7. Inscripción

Una vez presentada la solicitud con declaración responsable, se inscribirá el agente de intermediación inmobiliaria de forma inmediata en el Registro y se entregará a la persona interesada el documento acreditativo de la inscripción.

Sea cual sea la forma en que se presenten las solicitudes, la inscripción se efectúa individualmente para cada agente.

La Dirección General competente en materia de función social de la vivienda efectuará, con posterioridad, las comprobaciones que consideren adecuadas de la documentación aportada o declarada relativa al cumplimiento de los requisitos, las garantías y los seguros para el ejercicio de la actividad.

La inscripción tiene duración indefinida, sin perjuicio de las causas de suspensión o cancelación previstas en los artículos 9 y 10 de este decreto.

Artículo 8. Efectos de la inscripción

La inscripción permite acreditar a la persona que figura en el Registro que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad. Se otorgará un distintivo normalizado para que la inscripción en el registro sea visible al público, conforme al formato y contenido previsto en Anexo.

La inscripción no implica necesariamente ninguna responsabilidad de la Generalitat Valenciana en relación con las actuaciones de los agentes.

Artículo 9. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte

Todas las personas inscritas deben actualizar los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. A los efectos de presentar la documentación para solicitar estos cambios, la persona titular tiene que aportar, individualmente o mediante colegio o asociación profesional, una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados.

Las modificaciones de los datos del Registro, la suspensión temporal, y la cancelación de la inscripción a instancia de parte se tramitarán con el mismo procedimiento especificado en el este



Decreto para la inscripción, y en su caso, según las causas de cancelación previstas en el artículo 10.

Artículo 10. Cancelación de la inscripción de oficio

Se cancelará la inscripción:

- a) Por defunción o cese de la actividad de la persona inscrita
- b) Por disolución o baja fiscal, en caso de ser persona jurídica.
- c) Por incumplimiento de los requisitos de inscripción, previa audiencia a los interesados.

La cancelación de la inscripción da lugar a la baja del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria.

Artículo 11. Régimen de recursos

Las resoluciones dictadas por la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda no ponen fin a la vía administrativa y pueden ser objeto de recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del que los dictó, competente en materia de vivienda.

Artículo. 12. Protección de datos de carácter personal

1. Los datos personales serán tratados en conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. Cualquier persona tendrá acceso a la información que en cada momento conste en el Registro.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en el Registro se regirá por el que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y en el Reglamento (UE) 2016/679 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

3. La subsecretaría del departamento responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

- La aplicación de los principios de protección de datos regulados en el artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679.

El cumplimiento con el deber de información en conformidad con los artículos 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679 con todas aquellas personas interesadas los datos de las cuales sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.

- La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.

4. Las personas afectadas por las diferentes actividades de tratamiento, podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante el departamento competente en materia de vivienda.



5. Las comunicaciones de datos que se realizan a consecuencia de la colaboración entre administraciones se realizarán fundadamente en una norma con rango de ley.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera: Relación con otros registros

Para facilitar y agilizar los trámites de inscripción, se pueden establecer convenios de colaboración con otros registros existentes que contengan datos referentes a la actividad de mediación de los operadores de servicios inmobiliarios, u otros similares, donde se hará constar el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Segunda. Actividades iniciadas antes de la entrada en vigor

A las actividades iniciadas antes de la entrada en vigor de este decreto no les será de aplicación las exigencias de solvencia reguladas en el artículo 3

La fecha de la nota de encargo determina el inicio de las actividades.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Plazo de presentación de inscripción de solicitudes individuales

En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto, todos los interesados que estén llevando a cabo en el momento de su entrada en vigor labores de mediación inmobiliaria deberán solicitar la correspondiente inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria, debiendo acreditar los requisitos en el momento de la solicitud de inscripción y aportar la póliza de seguro de responsabilidad civil y las garantías que se establece Capítulo II.

Segunda. Plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas

Los colegios o las asociaciones profesionales o empresariales deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio o activas, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con que operan.

En la solicitud deberá constar que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en este texto normativo y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el Capítulo II.

La presentación de esta declaración es suficiente porque las personas colegiadas o asociadas sean automáticamente inscritas en el Registro.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: Autorización para el desarrollo del decreto.



Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en vivienda para que, a propuesta de la dirección general competente en esta materia, desarrolle las disposiciones contenidas en este decreto, y especialmente para modificar las cuantías del artículo 3.

Segunda. Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor al cabo de un mes de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

València, ade junio de 2022

El President de la Generalitat,
XIMO PUIG i FERRER

El vicepresidente segundo y
conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática,
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER



ANEXO

Características del Distintivo de inscripción al Registro y de la placa

El Distintivo de inscripción al Registro y la placa deben tener las características siguientes:

- Contenido: Número de inscripción al Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana, que se tiene que indicar en los espacios del distintivo señalados con 0000.
- Dimensiones de la placa: 29,6 cm de anchura por 10 cm de altura.
- Color de las letras: rojo Pantone 186
- Color del fondo: blanco.
- Tipo de letra: Roboto en minúsculas y mayúsculas en las letras RAICV. caja alta, con un ajustamiento del 10% y centrado.

**Vicepresidència Segona i
Conselleria d'Habitatge i
Arquitectura Bioclimàtica**

**Registre d'Agents
d'Intermediació Inmobiliària
de la Comunitat Valenciana**

RAICV 0000

