

- c) La gestió per compte de tercers
- d) La prestació d'altres serveis bancaris i financers relacionats amb els mitjans de pagament i les operacions en els mercats de valors i de divises
- e) La mediació financera
- f) L'assessorament financer
- g) El canvi de moneda

Article 3

Base de liquidació

La base de liquidació aplicable als obligats tributaris que realitzin serveis bancaris i financers es calcula mitjançant l'aplicació dels mòduls següents:

| | Mòdul | Unitat |
|-----|---|-------------------|
| VV1 | Grau d'intervenció d'eventuals socis tecnològics | 1; 1,25; 1,5; 2 |
| VV2 | Empleats per oficina | Persona |
| VV3 | Nombre total d'oficines | Locals comercials |
| VV4 | Nombre d'oficines a les parròquies d'Andorra la Vella i Escaldes | Locals comercials |
| VV5 | Ràtio de nombre d'empleats per nombre d'oficines a les parròquies d'Andorra la Vella i Escaldes | Persona |

2. La forma d'aplicació dels mòduls anteriors és la següent:

Base de liquidació = $V1 \times (-330 V2 - 692 V3 + 2613 V4 + 319 V5 - 5907)$

Aquesta base de liquidació s'entén en milions de pessetes.

3. Les variables referides anteriorment s'utilitzen segons dades observades el primer dia de l'any natural, i amb dos decimals arrodonits per excés.

4. La determinació de la variable V1 es fa a partir de la presència al Consell d'Administració en els tres darrers exercicis de representats de socis tecnològics.

Article 4

Tipus de gravamen

El tipus de gravamen aplicable és del 7 per 100.

Disposició addicional

Les lleis de pressupostos generals poden actualitzar o adequar el tipus de gravamen i el mòdul que estima la base de liquidació establert en aquesta Llei.

Disposició transitòria

Per a l'exercici 2000, el mòdul aplicable a cada entitat bancària s'ha d'observar d'acord amb les unitats del dia d'entrada en vigor de la Llei, i la variable V1 té els valors següents per a cadascuna de les entitats:

| | |
|-------------------------------------|------|
| Caixabank | 2 |
| Banc Internacional/Banca Mora | 2 |
| Crèdit Andorrà | 1,5 |
| Banca Privada d'Andorra | 1,25 |
| Banc Agrícola i Comercial d'Andorra | 1 |
| Banca Reig | 1 |

Disposició final primera

Abans del 31 de desembre del 2000 es desenvoluparan els aspectes pendents de la legislació de les altres entitats del sistema financer i del sector de les assegurances i s'hauran desenvolupat els mòduls corresponents.

Disposició final segona

Es faculta el Govern per establir les normes específiques en relació amb qualsevol altre punt de la present Llei que pugui requerir un desenvolupament reglamentari per fer-la operativa.

Disposició final tercera

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Casa de la Vall, 13 d'abril del 2000

Francesc Areny Casal
Síndic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Jacques Chirac
President de la
República Francesa
Copríncep d'Andorra

Joan Martí Alanís
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra

Llei dels agents i gestors immobiliaris

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 15 de desembre del 2000 ha aprovat la següent:

Llei dels agents i gestors immobiliaris

Exposició de motius

La complexitat, la transcendència i el creixement econòmics progressius de les activitats immobiliàries dels darrers anys han generat la necessitat de garantir el control i la qualitat de l'activitat en aquest sector, i han abocat aquest a comprometre's en la millora del seu nivell professional i a agrupar-se de forma associativa.

Considerant que l'ordenació normativa de l'exercici d'aquesta professió, per la incidència, la repercussió i la transcendència social que té -tant pel que fa a la vessant interna del país com a les relacions externes-, requereix una supervisió eficaç i dinàmica, aquesta supervisió s'ha configurat en un règim d'autorització administrativa, en l'establiment d'un règim sancionador i en la creació d'un col·legi professional.

La regulació positiva d'una activitat professional i, en concret, la configuració d'un col·legi professional són totalment compatibles amb els principis constitucionals de la llibertat d'empresa, la iniciativa privada i la llibertat d'associació, d'acord amb la jurisprudència més recent del nostre país que s'empara en la capacitat estatal d'intervenció en l'ordenació del sistema econòmic, mercantil, laboral i financer, per fer possible el desenvolupament equilibrat de la societat i el benestar general.

D'altra banda, la configuració d'un col·legi professional no exclou la lliure concurrència d'altres associacions privades que puguin sorgir en defensa dels interessos dels membres del mateix sector, i respecte de les quals resulta plenament garantit l'exercici del dret negatiu d'associació.

Una de les funcions públiques més rellevants atribuïdes al col·legi professional d'aquest sector és la potestat disci-

plinària, que es fonamenta en la recerca de l'eficàcia i de la proporcionalitat, per contrastar la sanció penal que podria ser imposada a l'autor d'una infracció professional establerta en aquesta Llei. A més, s'hi estableixen les bases que fan possible el control deontològic de l'exercici de les professions d'aquest sector econòmic.

D'altra banda, l'exigència de determinats requisits econòmics, ètics i professionals per poder ser titular de l'autorització esmentada, pretén garantir que la professió s'ajusti al màxim als drets i les necessitats dels usuaris.

Finalment, resta exposar que l'exclusió de la professió de l'agent i gestor immobiliari de l'àmbit d'aplicació del Decret que regula l'exercici de les professions liberals obeeix essencialment a la necessitat de garantir legalment la continuïtat en l'exercici d'aquesta professió de totes les persones jurídiques que han estat exercint abans de la promulgació de la present Llei de diverses maneres.

Capítol I

Article 1

Ambit d'aplicació

Les disposicions d'aquesta Llei s'apliquen a les activitats relatives als negocis immobiliaris de les persones físiques i de les persones jurídiques que obtenen els seus ingressos de forma professional, que d'acord amb aquesta Llei s'anomenen agents i gestors immobiliaris, i comprenen les operacions següents:

1. Activitats de mediació en les transaccions relatives a la compra, venda i permuta de béns immobles.

2. Activitats de mediació en arrendaments, sotsarrendaments, cessions, traspassos de béns immobles construïts o en construcció, sigui quina sigui la seva destinació: industrial, comercial, d'oficina amb mobiliari o sense, així com tot tipus de drets relatius a les categories de béns esmentats.

3. L'administració i la gestió de tot tipus de béns immobles per compte de tercers, sigui quina sigui la seva naturalesa, així com tota mena de drets sobre aquests béns.

4. La taxació en valor de mercat sobre els béns i els drets reals, així com la taxació dels drets sobre els mateixos béns i drets.

Article 2

Exclusió d'aplicació

L'exercici de la professió dels agents i gestors immobiliaris resta exclòs de l'àmbit d'aplicació del Decret aprovat pel Consell General en data 11 de juliol de 1977, que regula l'exercici de les professions liberals al Principat d'Andorra.

Capítol II

Article 3

Requisits de les persones físiques per exercir la professió

Les persones físiques que vulguin exercir la professió d'agent i gestor immobiliari han d'obtenir l'autorització del Govern, i han de complir els requisits que s'exposen a continuació:

1. Complir les condicions establertes per la legislació vigent en cada moment per poder ser titular d'activitats econòmiques.

2.

a) No tenir antecedents penals per delictes dolós.

b) No estar declarades en suspensió de pagaments ni fallida, llevat dels concursats i fallits que hagin estat rehabilitats.

3. Superar una prova d'aptitud per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari que Govern convocarà periòdicament en les condicions que estableixi reglamentàriament.

4. Subscriure i mantenir en vigor una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil professional individual amb una companyia d'assegurances legalment establerta al Principat amb una garantia mínima de 25.000.000 PTA (vint-i-cinc milions de pessetes).

5. Inscriure's com a membre del col·legi professional previst a l'article 8 i justificar el dipòsit efectuat per al pagament de les quotes d'inscripció i anual i per al manteniment del col·legi professional.

Article 4

Requisits de les associacions i de persones jurídiques per exercir la professió

També poden obtenir l'autorització a què fa referència l'article 3 les associacions de dos o més agents i gestors immobiliaris, així com les societats mercantils l'objecte de les quals sigui l'exercici d'aquesta professió, sempre que compleixin les condicions que s'estableixen a continuació:

a) L'objecte social ha de contenir de forma específica les activitats previstes a l'article 1, és a dir, han de tenir per objecte social l'exercici d'agent i gestor immobiliari de forma exclusiva.

b) En les associacions de dos o més agents i gestors immobiliaris, tots els socis han d'estar autoritzats a exercir l'activitat d'agents i gestors immobiliaris i han d'estar inscrits com a membres del col·legi professional previst a l'article 8.

c) En les societats mercantils, els administradors, els directors, els gerents, si n'hi ha, o el president han de complir els requisits previstos en els apartats 1, 2, 3 i 5 de l'article 3 i haver obtingut l'autorització pertinent. Tots els treballs que es realitzin dins l'àmbit de l'activitat de l'entitat jurídica han de ser dirigits i signats per una persona autoritzada a exercir com a agent i gestora immobiliària.

d) Les societats mercantils han de complir amb el que estipula l'apartat 4 de l'article 3 quan es registren.

Article 5

Exclusions/Incompatibilitats

Les persones afectades per una de les incompatibilitats previstes a l'apartat 2 de l'article 3 no poden exercir la professió d'agent i gestor immobiliari encobertes per un tercer o contractades, ni pel negoci que elles explotaven, ni tampoc per la societat que elles dirigien, gestionaven, administraven o bé de la qual tenien el poder de signatura. Aquestes persones tampoc poden gestionar, dirigir o administrar una persona jurídica que exerceixi la dita activitat.

Capítol III

Article 6

Condicions essencials del contracte d'agència immobiliària

1. El contracte d'agència immobiliària pot ser verbal o escrit. Si se subjecta a la forma escrita ha de regular els aspectes següents:

- a) Identificació de les parts.
- b) Objecte i condicions de l'exercici de l'activitat immobiliària.
- c) Honoraris.
- d) Forma de remuneració.
- e) Termini del contracte.

2. El contracte d'agència immobiliària ha de ser signat per duplicat, com a mínim; cal lliurar-ne un exemplar al client i l'altre s'ha d'arxivar.

3. Els contractes arxivats s'han de conservar 5 anys.

4. Els agents i gestors immobiliaris i les societats d'agència immobiliària estan obligats, llevat d'instruccions expresses en sentit contrari dels mateixos clients, a guardar discreció sobre el nom dels clients.

Capítol IV

Article 7

Extinció del dret d'exercici i cessació de l'activitat professional

1. El dret a exercir l'activitat professional d'agent i gestor immobiliari s'extingeix:

- a) Per haver estat declarat en suspensió de pagaments o fallida.
- b) Per mort o dissolució del titular, segons si es tracta d'una persona física o jurídica.
- c) Per baixa voluntària de l'activitat.

2. La cessació de la professió és efectiva des de la data en què la causa és comunicada al ministeri responsable del Departament de Comerç.

Capítol V

Article 8

Col·legi professional

1. Des del moment en què, d'acord amb les formalitats previstes en aquesta Llei, es constitueixi mitjançant els seus òrgans de govern, el Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris del Principat d'Andorra serà una corporació de dret públic, amb personalitat jurídica i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

2. L'estructura i el funcionament intern de l'entitat esmentada es regeixen pels seus Estatuts i el Reglament de règim interior, d'acord amb la present Llei, les normes que la desenvolupin i la resta de les disposicions legals que regulin els col·legis professionals, i han de ser sotmesos a l'aprovació del Govern, a través del ministeri esmentat a l'apartat 4. L'aprovació de la modificació dels Estatuts i el Reglament exigeix els mateixos requisits previstos en aquest apartat.

3. Les finalitats essencials del Col·legi són l'ordenació de l'exercici de la professió, la seva representació oficial, la defensa dels interessos professionals dels col·legiats, i la col·laboració amb les institucions del país dins d'aquest àmbit.

4. Les funcions públiques que li són atorgades per complir les finalitats que té atribuïdes, s'exerceixen sota la tutela del ministeri responsable del Departament de Comerç i són les següents:

- a) Exercir en el seu àmbit la representació i la defensa de la professió davant de l'Administració, els tribunals i altres institucions.
- b) Vetllar pel compliment per part dels col·legiats de les lleis, els reglaments i les altres disposicions normatives aplicables en l'exercici de la professió, segons es preveu en els seus Estatuts fundacionals.
- c) Vetllar per l'ètica professional i el ple respecte dels drets dels ciutadans i dels usuaris de l'activitat de l'agent i gestor immobiliari.
- d) Exercir la potestat disciplinària dins l'àmbit de la deontologia d'aquesta professió, d'acord amb els principis establerts en aquesta Llei, les normes que dicti reglamentàriament l'òrgan

tutelar, pels seus Estatuts i el seu Reglament de règim intern, i per totes les altres normes que siguin aplicables, respectant, en tot cas, el principi de proporcionalitat i les garanties de defensa de tot procediment sancionador.

e) Adoptar i proposar mesures al Govern per millorar l'ordenament de l'exercici de la professió immobiliària i per evitar l'intrusisme i la competència deslleial entre els agents i els gestors immobiliaris.

f) Col·laborar amb l'Administració mitjançant la realització d'estudis, l'emissió d'informes, l'elaboració d'estadístiques i altres activitats relacionades amb els seus fins.

g) Fixar els honoraris de referència per orientar sobre el cost de l'actuació dels agents i els gestors immobiliaris.

h) Organitzar activitats i serveis comuns, d'interès per als agents i gestors immobiliaris, orientats a la previsió i a l'assistència, i preveure'n el finançament.

i) Canalitzar les relacions entre els agents i els gestors i les administracions públiques.

j) Portar un registre dels professionals i un llibre de les actes del seu òrgan sobirà i del seu òrgan de govern.

k) Resoldre per mitjà de procediments d'amigable composició o d'arbitratge els conflictes que sorgeixin entre els col·legiats en l'exercici de la professió.

l) Totes les altres funcions que, essent beneficioses per als interessos professionals i per als interessos dels usuaris dels seus serveis, siguin acordades reglamentàriament pel ministeri de tutela.

5. Contra els actes realitzats pel Col·legi, derivats de l'exercici de les funcions públiques establertes en aquest article, es pot interposar recurs davant de la Jurisdicció Administrativa després del recurs d'alçada previ davant del Govern, les resolucions del qual esgoten la via administrativa. El ministeri de tutela informa dels darrers recursos esmentats.

6. El Col·legi ha d'informar el ministeri de tutela sobre els programes d'actuació i les activitats dutes a terme anualment.

Capítol VI

Article 9

Infraccions i sancions administratives

Incorre en infracció administrativa:

1. La persona física o jurídica que actuï professionalment dins de l'àmbit establert a l'article 1 sense complir els requisits establerts als articles 3 i 4 d'aquesta Llei, salvat que estigui dispensada de complir-los d'acord amb les disposicions transitòries. Aquesta infracció se sanciona amb una multa de 250.000 pessetes a 1.500.000 pessetes i amb el cessament immediat de l'activitat.

2. La persona física o jurídica que en ocasió de l'activitat prevista a l'article 1 hagi rebut, detingut o disposat de quantitats de diners, béns, efectes o qualsevol tipus de valor, sense coneixement i acord del client. Aquesta infracció se sanciona amb una multa equivalent a les mateixes quantitats previstes a l'apartat 1.

3. La persona física o jurídica que vulneri el que disposa l'article 5. Aquesta infracció se sanciona amb una multa de 250.000 pessetes a 750.000 pessetes i el cessament immediat de l'activitat.

4. La reincidència en qualsevol de les infraccions esmentades és sancionada amb una multa la quantitat de la qual duplica l'import de la sanció imposada per la infracció o les infraccions inicials comeses.

5. La quantitat de la sanció es determina tenint en compte la repercussió social i la quantia dels beneficis obtinguts.

6. La responsabilitat administrativa que resulti de les infraccions comeses en aquest article no eximeix l'infractor d'altres responsabilitats que puguin derivar-se dels fets comesos.

7. La persona física que incorri en una de les infraccions detallades en aquest article ha de legalitzar la seva situació o bé ser substituïda, de forma immediata. L'incompliment d'aquest requisit comporta el tancament provisional del negoci.

Disposició transitòria primera

1. Es reconeix l'aptitud necessària per a l'exercici de la professió d'agent i gestor immobiliari d'acord amb el que preveuen els articles 3 i 4 d'aquesta Llei:

a) A les persones físiques que actuen professionalment dins l'àmbit de l'esmentada professió d'agent o gestor immobiliari al Principat en el moment de l'entrada en vigor de la present Llei.

b) A les persones físiques que en el moment d'entrar en vigor aquesta Llei ocupen càrrecs de responsabilitat en una societat o empresa del sector esmentat i disposen d'apoderaments atorgats davant de notari. Aquests apoderaments han d'estar inscrits en el Registre de Societats en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

2. Les persones incloses en l'apartat 1 a) han de formular, dins un termini de sis mesos a partir de l'entrada en vigor de la present Llei, una sol·licitud escrita al ministeri responsable del Departament de Comerç, on manifestin que desitgen continuar exercint la professió d'agent i gestor immobiliari i justifiquin el compliment dels requisits previstos a l'article 3, llevat del requisit de l'apartat 3 de l'article esmentat.

3. Les persones incloses en l'apartat 1 b) que disposen d'apoderaments d'una persona jurídica i ocupen càrrecs de responsabilitat en una empresa del sector esmentat, han de formular, dins un termini de sis mesos a partir de l'entrada en vigor de la present Llei, una sol·licitud escrita al ministeri responsable del Departament de Comerç, on acreditin els apoderaments o l'exercici de càrrecs de responsabilitat i manifestin que desitgen continuar exercint la professió d'agent i gestor immobiliari, i justifiquin el compliment dels requisits previstos a l'article 3, llevat dels requisits dels apartats 3 i 4 de l'article esmentat.

Aquestes persones, la identitat de les quals ha de ser comunicada al ministeri responsable del Departament de Comerç, han d'efectuar personalment, dins un termini de sis mesos a partir de l'entrada en vigor de la Llei, una declaració davant del ministeri esmentat, en què manifestin que accepten continuar exercint la professió d'agent o gestor immo-

biliari, i que ajusten la seva actuació a la Llei.

4. Les persones físiques o les persones jurídiques a les quals fan referència els apartats anteriors, que en el moment d'entrada en vigor de la present Llei disposen d'autorització per a l'exercici de l'activitat en l'àmbit de la professió d'agent o gestor immobiliari inscrita al Registre de Comerç queden habilitades per continuar exercint l'activitat amb el compliment dels requisits establerts en aquesta disposició transitòria.

Quant a les persones jurídiques, han de complir a més a més el previst a l'apartat 4 de l'article 3.

5. La recepció per part del ministeri de les sol·licituds al·ludides en els apartats 2 i 3 té els efectes de l'autorització administrativa provisional, fins que aquesta els sigui formalment notificada.

Disposició transitòria segona

L'incompliment dels requisits establerts en la disposició transitòria primera implica l'extinció del dret d'exercici de l'activitat professional d'agent i gestor immobiliari.

Disposició transitòria tercera

La inscripció al col·legi professional prevista en l'article 3.5 quedarà en suspens fins al moment en què quedi formalment constituït el Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris.

Disposició final primera

Les persones a les quals es refereixen els apartats a) i b) del punt 1 de la disposició transitòria primera que, en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei, formin part de l'Associació de gestors immobiliaris d'Andorra es constituïran en promotors del Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris, i han d'adreçar els Estatuts i els Reglaments de règim interior al ministeri tutelar perquè siguin aprovats pel Govern.

Disposició final segona

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al BOPA.

Casa de la Vall, 15 de desembre del
2000

Francesc Areny Casal
Sindic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem
i promulguem i n'ordenem la publicació
en el Butlletí Oficial del Principat d'An-
dorra.

Jacques Chirac
Président de la
República Francesa
Copríncep d'Andorra

Joan Martí Alanís
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra
