DOCUMENTS
TIPUS: Esmena
NOM: E-863-2026_24_esmenes_PL_Agents_immobiliaris_GPCC+GPAE
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071333
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: C1210-0249/2026, 1210C-0466/2026
REGISTRE D'ENTRADA: 0863-2026 - 30/09/2026 11:32
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 30/09/2026 11:26
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 30/09/2026 11:36

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari
Ciutadans Compromesos

M.I. Sr. Carles ENSENYAT REIG
Síndic General
M.I. Sra. Sandra CODINA TORT
Subsíndica General

A Andorra la Vella, el dia 29 de setembre del 2026

Molt Il·lustre Senyor, Molt Il·lustre Senyora,

El qui sota signen, M.I. Sr. Manuel Linares, conseller general del Grup Parlamentari Ciutadans Compromesos, i la M.I. Sra. Carine Montaner Raynaud , consellera general del Grup Parlamentari Andorra Endavant, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 93 del Reglament del Consell General, presenta, en temps i forma, les esmenes següents al Projecte de llei del Col·legi Oficial dels Agents i Gestors de la propietat immobiliària, publicat al Butlletí del Consell General número 44/2026, del 10 de juny del 2026.

Esmena 1 De modificació

Es proposa afegir a l'apartat (iv) de l'Article 1.2. el mot pericials.

(...)(iv)Les taxacions pericials i comercials (...)

Motivació:
El terme comercials es considera massa genèric i poc ajustat a les taxacions que els agents immobiliaris poden dur a terme.

Esmena 2 De modificació

Article 5.
(...)que estableix l'article **14**

Motivació:
Error en la referència a l'Article. L'article 15 és el de incompatibilitats.

Esmena 3 De modificació

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006 emprant el codi segur de verificació.

Article 6. Requisits per exercir la professió mitjançant un comerç

El professional autoritzat a exercir la professió d'acord amb els requisits fixats en aquesta Llei pot desenvolupar l'activitat en nom i interès propis mitjançant l'obertura d'un comerç, el qual ha de tenir **en exclusiva la** ~~l'~~activitat **d'** intermediació prevista en aquesta Llei ~~en exclusiva~~.

Aquesta exigència d'exclusivitat es refereix únicament a les activitats desenvolupades pel titular del comerç autoritzat i no comporta una reserva d'ús exclusiu de l'immoble on aquest comerç està establert. En conseqüència, altres persones físiques o jurídiques poden desenvolupar activitats diferents en el mateix immoble, sempre que ho facin mitjançant comerços diferenciats i disposin de les autoritzacions administratives preceptives.

2. Per a l'obertura del comerç és necessari de manera prèvia l'acord del Col·legi professional –a través de l'òrgan que correspongui– que acrediti la condició de col·legiat en exercici. Per iniciar l'activitat, el professional ha de presentar al Col·legi professional una sol·licitud en la qual, com a mínim, ha de constar:

i. La denominació del comerç, aportant el certificat de reserva de denominació comercial emès pel Registre de Societats Mercantils.

ii. El domicili del comerç.

iii. El compromís de contractar una assegurança de responsabilitat civil professional amb una companyia d'assegurances establerta legalment al Principat d'Andorra amb un import mínim de cobertura de set-cents cinquanta mil euros (750.000 €). Aquesta assegurança s'ha de mantenir durant tota la vigència del comerç.

iv. Qualsevol altre requisit que pugui exigir el Col·legi professional.

3. La sol·licitud regulada en aquest article es pot fer de manera simultània a la presentació de la sol·licitud per iniciar el procés de col·legiació, d'acord amb el que preveuen els articles **14 i 17** ~~15 i 18~~ d'aquesta Llei.

4. Un cop obtingut el certificat previst en l'apartat segon emès pel Col·legi, el professional pot iniciar els tràmits administratius necessaris per a l'obertura del comerç i pot iniciar l'exercici de la professió d'acord amb la normativa corresponent.

5. El professional disposa d'un termini de tres mesos des de l'emissió del certificat emès pel Col·legi per començar els tràmits d'obertura del comerç. Un cop obtinguda la resolució administrativa d'obertura de comerç, el professional té l'obligació de presentar al Col·legi professional el rebut de l'assegurança que n'acredita la contractació i la resolució en un termini de quinze dies hàbils des de l'endemà de la notificació de la resolució.

6. Si no es compleixen els terminis del paràgraf 5, l'autorització del Col·legi no es pot fer efectiva i cal tornar a començar els tràmits per poder iniciar l'activitat.

7. Es permet l'activitat conjunta de diversos professionals sempre que tinguin la consideració de col·legiats en exercici.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006 emprant el codi segur de verificació.

Motivació:
L'esmena té per objecte precisar que l'exigència d'exclusivitat afecta l'objecte de l'activitat del comerç autoritzat per exercir la intermediació immobiliària, però no l'ús de la totalitat de l'immoble on aquest comerç està domiciliat o establert. D'aquesta manera, s'eviten interpretacions restrictives que podrien impedir injustificadament la coexistència, en un mateix immoble, de diferents comerços o activitats explotats per persones físiques o jurídiques distintes, sempre que estiguin degudament diferenciats i autoritzats.

Esmena 4 De modificació

Article 9. Limitacions a l'exercici professional de l'agent i gestor de la propietat Immobiliària

1. L'autorització per exercir ~~l'activitat professional~~ **la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària** no ~~dona dret a un mateix professional a exercir mitjançant~~ **no impedeix que una mateixa persona física o jurídica sigui titular, sòcia, administradora o participi, directament o indirectament, en** dos o més comerços ~~amb denominació comercial diferent ni tan sols per via de la participació en un comerç o per mitjà d'una participació superior al 10% en una altra societat dedicada a qualsevol de les~~ **o societats dedicats a les** activitats regulades en aquesta Llei~~; en queda exceptuat el cas de les sucursals d'un mateix titular~~.
2. ~~El límit màxim de participació en el capital social del deu per cent (10%) establert com a excepció en aquest article només s'aplica a una sola societat, de manera que no es pot atorgar l'autorització a un professional (tant si és persona física com si és persona jurídica) amb una pluralitat de participacions en tres o més societats amb un percentatge inferior o igual al deu per cent (10%).~~ **Cadascun dels comerços o societats ha de disposar de les autoritzacions administratives corresponents i complir individualment els requisits d'exercici, assegurament, responsabilitat professional, transparència i protecció dels consumidors establerts en aquesta Llei.**
3. ~~En conseqüència, en cap dels pressupòsits anteriors, fora de les excepcions previstes, ni el Col·legi professional ni l'Administració pública competent no poden autoritzar una activitat comercial quan el sol·licitant, o un dels sol·licitants, ja és titular d'una activitat comercial amb el mateix objecte comercial.~~ **Cada comerç o societat ha d'identificar el professional o els professionals autoritzats responsables de l'activitat. Un mateix professional pot exercir o assumir responsabilitats en més d'un comerç o societat, sempre que garanteixi el compliment efectiu de meves obligacions professionals.**
4. ~~Totes les actuacions societàries o administratives dirigides a eludir les incompatibilitats previstes tenen la consideració de frau de llei.~~ **Resta prohibida la cessió, el préstec o la utilització merament formal de l'autorització professional per permetre l'exercici de l'activitat a persones que no compleixin els requisits establerts en aquesta Llei.**
5. **L'Administració i el Col·legi poden requerir la informació necessària per identificar els titulars reals, els administradors i els professionals responsables de cada activitat.**
6. **Es permet l'existència de diferents comerços, amb denominacions comercials diferents, sempre i quan estiguin dins de l'estructura jurídica d'una societat mercantil andorrana.**

Motivació:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006 emprant el codi segur de verificació.

El lliure mercat ha de permetre que una mateixa persona pugui participar en més d'una societat dedicada a la mateixa activitat. Una societat ha de poder tenir diferents negocis dins la pròpia activitat societària, sense que pugui afavorir intrusisme, principal preocupació dels professionals del sector.

Esmena 5 De modificació

Articl 8.1.vi. (...)

vi. Qualsevol altre requisit establert reglamentàriament o fixat en els estatuts vigents.

Motivació:

La redacció que s'esmena sembla massa genèrica i indeterminada

Esmena 6 De modificació

Article 14.3

[...] S'entén per exercici professional la prestació ~~habitualment~~ remunerada, dels serveis d'intermediació[...]"

Motivació:

Es considera que el terme habitualment no es correspon a l'activitat professional d'agent i gestor immobiliari que sempre es remunerada.

Esmena 7 De modificació

Article 15.1.a.

Substituir la paraula "impediments" per: "discapacitat o menyscabament".

Motivació:

Impediments és una paraula obsoleta i poc adequada d'acord a la normativa del país. No hi hauria forma de mesurar els impediments expressat així.

Esmena 8 De modificació

Article 21.

Es proposa modificar "honoraris regulats" per "honoraris mínims "

Motivació:

Es segueix el mateix criteri establert en d'altres professions. Es respecta la lliure competència establint un mínim de sortida per no generar un desavantatge entre els membres del col·lectiu.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006 emprant el codi segur de verificació.

Grup Parlamentari | **Ciutadans Compromesos**

Esmena 9 De supressió

Es proposa suprimir l'article 22 "Conflicte d'interessos" en la seva totalitat.

Motivació:

Els agents immobiliaris, per la seva activitat professional tenen una línia molt fina amb el conflicte d'interessos, sovint han de representar a comprador i venedor, arrendador i arrendatari, etc. i la descripció que es fa en aquest article és massa àmplia i perjudicial per als seus interessos. No es creu necessari descriure el concepte de conflicte d'interessos a la Llei o en el sentit que s'exposa, sense que això pugui ser una font de contradiccions i de queixes constants.

A l'article 1 apartat 4 ja identifica que l'exercici de la professió es sotmet a les normes que conforma la deontologia de la professió, en aquest sentit es regulen aquests aspectes.

Esmena 10 D'addició

Article 24.2

es proposa afegir després del punt (vi) la paraula "si escau":

(...) **si escau**, la referència cadastral (...)

Motivació:

Caldria afegir la paraula: "si escau" abans del punt IV, doncs aquesta documentació no sempre existeix o no està disponible i l'article cataloga aquesta informació com a mínima i essencial.

Esmena 11 De supressió

Es proposa suprimir l'apartat 4 de l'Article 24, totalment.

Motivació:

En molts supòsits, els agents immobiliaris han de retenir diners per poder assegurar el pagament de les arres, doncs, a partir de la venda d'un immoble, el client pot desaparèixer i en cas d'impagament, perseguir-lo judicialment, al Principat o, pitjor, a l'estranger, pot sortir molt car i, en molts casos, generar problemes innecessaris, i la impossibilitat de recuperar els diners. Tenint en compte també que la figura és el nexe de confiança a la operació entre dos clients que poden ser de diferents països.

Esmena 12 De supressió

Es proposa suprimir la següent menció de l'apartat 5è de l'Article 24: "Si aquesta qüestió no es determina, correspon a la part que ha acudit primer a l'agent o gestor de la propietat immobiliària per efectuar la transacció fer-se càrrec de les despeses dels serveis professionals."

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006 emprant el codi segur de verificació.

Motivació:
No que es pot determinar, per defecte, el primer que ha acudit a l'agent. És una conclusió certament simplista que no s'ajustarà, en la majoria de casos a la realitat i es prefereix que no consti per evitar problemes entre professionals del sector i els propis clients.

Esmena 13 De modificació
A l'article 25.2, caldria treure "a l'inici de la relació" i substituir-la per "durant el procés d'intermediació"

Motivació:
Durant el procés es quan es demanen els informes als professionals independents.

Esmena 14 De modificació
A l'article 25.5, Es proposa suprimir la següent menció d'aquest apartat "Si aquesta qüestió no es determina, correspon a la part que ha acudit primer a l'agent o gestor de la propietat immobiliària per efectuar la transacció fer-se càrrec de les despeses dels serveis professionals."

Motivació:
Mateixa motivació que a l'article 24.

Esmena 15 De supressió
Es proposa suprimir l'apartat 6è de l'article 25 en la seva totalitat.

Motivació:
Pels mateixos motius anteriorment referits, els agents immobiliaris han de retenir diners per poder assegurar el cobrament dels seus honoraris, per evitar generar problemes innecessaris.

Esmena 16 De supressió
A l'article 26.3, es proposa suprimir les mencions "s'han de lliurar al president de la comunitat" i "o arrendataris o qualsevol posseïdor que ho sol·liciti"

Motivació:
Generaria uns sobrecostos i feina enorme. La documentació ha d'estar a disposició del president i dels propietaris.

Esmena 17 De modificació
Article 27.
"**Article 27. Taxació comercial i pericial de béns immobles**"

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006 emprant el codi segur de verificació.

Grup Parlamentari | **Ciutadans Compromesos**

Els agents i gestors de la propietat immobiliària poden fer serveis de taxacions **comercials i pericials** de bens immobles (...)

Motivació:
Correspon a la realitat vigent.

Esmena 18 De supressió

Es proposa suprimir l'apartat 3r de l'Article 28

Motivació:
Es considera una responsabilitat desproporcionada per al Degà/President de l'AGIA, assumir dites tasques, per això estan els advocats, per defensar els interessos de qualsevol persona investigada, amb els coneixements legals que se li atribueixen i que el Degà no té.

Esmena 19 De modificació

Es proposa afegir al 1r apartat de l'Article 30 la següent menció: "No obstant l'anteriorment referit, la Junta Directiva podrà contractar els serveis d'un Tribunal extern, independent i imparcial, que realitzi les tasques corresponents a la Junta Disciplinària, la qual haurà de garantir els mateixos drets i obligacions que es recullen en apartats posteriors, tot el qual serà degudament regulat als futurs Estatuts de l'AGIA."

Motivació:
La Junta Directiva vol externalitzar aquesta tasca perquè serà molt complicada de dur a terme tal i com està plantejada, per garantir la imparcialitat de les instruccions i per tenir gent preparada que les pugui resoldre, en primera i segona instància, garantint els drets dels col·legiats.

Esmena 20 De modificació

Es proposa afegir la següent menció a l'apartat 6è de l'Article 32: (...)i**, en cas d'incompatibilitat d'algun membre de la junta disciplinària, per la persona designada per la Junta Directiva**. L'instructor designat no en pot formar part.

Motivació:
Pot passar que hi hagin incompatibilitats.

Esmena 21 De modificació

A la Disposició Transitòria Primera. es proposa substituir la paraula "refundacional" per "de continuïtat amb caràcter adaptat a la Llei"

Motivació:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006 emprant el codi segur de verificació.

L'AGIA disposa d'una estructura generada amb patrimoni, tresoreria, empleats, etc. que no es pot posar en perill en el nou marc establert per la Llei i que és necessari garantir.

Esmena 22 De modificació

A la Disposició Transitòria Segona, Es proposa modificar l'apartat 1.a) de la Disposició Transitòria Segona substituint "... el 31 de desembre del 2025 ..." per "... en la data de publicació de la Llei ...".

Motivació:
Garantir els drets de les persones admeses per exercir la professió abans de la data de promulgació de la Llei.

Esmena 23 De modificació

A la Disposició Transitòria Segona, Es proposa modificar l'apartat 1.b) de la Disposició substituint "... durant el curs escolar 2025-2026" per "... en la data de publicació de la Llei"

Motivació:
Garantir els drets de les persones admeses per exercir la professió.

Esmena 24 De modificació

A la Disposició Transitòria Segona, Es proposa modificar l'apartat 1.c) de la Disposició Transitòria substituint "... el maig del 2026 ..." per "... en la data de publicació de la Llei"

Motivació:
Garantir els drets de les persones admeses per exercir la professió.

Manel Linares
Conseller general del Grup Parlamentari Ciutadans Compromesos

Signat digitalment per:
MANUEL LINARES FOLGUEIRAS
(SIGNATURA)

Carine Montaner
Consellera General del Grup Parlamentari Andorra Endavant

Signat digitalment per:
CARINE MONTANER RAYNAUD
(SIGNATURA)

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0b2b1813-8fb6-4b34-94d8-b15c0bab2006 emprant el codi segur de verificació.