

CONSEJO DE LA COMPETENCIA DE ANDALUCÍA

INFORME N 3/2025, SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Pleno

D. José Ignacio Castillo Manzano, presidente del Consejo (por sustitución en vacancia y aplicación del artículo 13.3 de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía, siendo vocal primero del Consejo).

Dña. María del Rocío Martínez Torres, vocal segunda del Consejo.

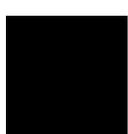
D. Eugenio Benítez Montero, secretario del Consejo.

El Consejo de la Competencia de Andalucía, en su sesión de fecha de catorce de febrero de 2025, válidamente constituido con la composición anteriormente citada y siendo ponente D. José Ignacio Castillo Manzano, en relación con el asunto señalado en el encabezamiento, aprueba el siguiente Informe.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	3
2. FUNDAMENTOS DE DERECHO	5
3. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO NORMATIVO	5
4. CONTEXTO NORMATIVO	7
4.1. Normativa estatal	7
4.1.1. En materia de vivienda	7
4.1.2. Normativa estatal en materia de edificación y garantías de los adquirentes y arrendatarios	8
4.1.3. En materia de vivienda de protección oficial	9
4.1.4. Planes estatales de vivienda	9
4.2. Normativa autonómica	9
4.2.1. En materia de vivienda	9
4.2.2. Acción administrativa de fomento: planes de vivienda y rehabilitación	10



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/87	



4.2.3. Normativa en materia de arrendamientos	11
4.2.4. Normativa técnica	11
4.2.5. Normativa fiscal en materia de vivienda.....	11
4.2.6. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.....	11
4.2.7. Normativa sobre cooperativas	12
4.2.8. Normativa sobre el sector público en materia de vivienda.....	12
4.3. En materia de competencia, mejora de la regulación y unidad de mercado	12
5. ANÁLISIS DESDE LA ÓPTICA DE PROMOCIÓN DE LA COMPETENCIA Y MEJORA DE LA REGULACIÓN ECONÓMICA.....	13
5.1. Consideraciones preliminares	13
5.2. Observaciones generales.....	20
5.2.1. Aspectos positivos.....	20
5.2.2. Incertidumbre regulatoria	23
5.2.3. Importancia de la evaluación <i>ex post</i> de las medidas incluidas en el anteproyecto de Ley	24
5.3. Observaciones particulares	25
5.3.1. Principios rectores de la política de vivienda (artículo 3).....	26
5.3.2. Consejo Andaluz de la Vivienda (artículo 8).....	26
5.3.3. Colaboración y ayudas a entidades del tercer sector fundaciones o SOCIMI de inversión social y otras entidades (artículos 12.1 y 91.d).....	28
5.3.4. Colaboración con colegios profesionales y entidades urbanísticas certificadoras (artículos 11.3, 12.2 y 67).....	32
5.3.5. Obligación de información estadística a los colegios profesionales (artículo 12.3)	34
5.3.6. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada (artículo 13)	35
5.3.7. Calidad de la vivienda (artículos 24.1, 25, 26 y 27).....	35
5.3.8. Medidas de fomento del alquiler (artículo 40)	38
5.3.8.1. Intermediación pública en el mercado del alquiler [artículo 40.2.a)]	38
5.3.8.2. Incentivos económicos, subvenciones y ayudas a propietarios y arrendatarios [artículo 40.2, b) y c)].....	39
5.3.8.3. Programas de cesión de viviendas a la Administración pública [artículo 40.2, d)]	41
5.3.9. Regulación de la actividad de los agentes inmobiliarios en Andalucía (artículos 45, 46, 47, 48, 49 y 50)	43
5.3.9.1. Consideraciones previas	43
5.3.9.2. Regulación de la figura del agente inmobiliario y su reconocimiento y condicionamiento a su inscripción obligatoria en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía.....	51

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/87	



5.3.9.3. Declaración responsable e inscripción en el Registro (artículo 48)	55
5.3.9.4. Capacitación profesional habilitante de titulación, formación y experiencia para ejercer como agente inmobiliario (artículo 49.1)	57
5.3.9.5. Obligación de disponer de un establecimiento abierto al público en territorio andaluz (artículo 49.2)	62
5.3.9.6. Obligación de que los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática dispongan de una dirección física en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículo 49.2 <i>in fine</i>)	63
5.3.9.7. Solvencia: garantías y seguros de responsabilidad civil (artículos 49.3 y 50)	64
5.3.9.8. Consideración de los Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía como entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (artículo 45.3)	66
5.3.10. Fijación del precio máximo del suelo destinado a vivienda o alojamiento protegido	66
5.3.11. Obligación para las plataformas que oferten viviendas protegidas (artículo 74.2)	68
5.3.13. Futuras normas de desarrollo	71

1. ANTECEDENTES

1. Con fecha 31 de julio de 2024, se recibió un escrito de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por el que se solicitaba la emisión del informe preceptivo regulado en el artículo 3.i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía sobre el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Dicho oficio se acompañaba del propio texto del anteproyecto de Ley (“versión V-0.2”, de 19-07-2024), los Anexos I y II de la Resolución, de 19 de abril de 2016, del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía, por la que se aprueban los criterios para determinar la incidencia de un proyecto normativo en la competencia efectiva, unidad de mercado y actividades económicas, y se indicaba el enlace del Portal de Transparencia en el que estaba disponible la documentación del expediente de tramitación de este proyecto normativo, entre la que figuraba la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (en adelante, MAIN).

2. Con fecha 7 de agosto de 2024, a la vista de la documentación remitida, se solicitó al órgano tramitador de la norma que aportara información complementaria de cara a lograr una fundamentación lo más completa posible de la iniciativa y de todas y cada una de las restricciones previstas, con arreglo a los referidos principios de buena regulación, partiendo de los objetivos generales de la norma y de los objetivos específicos de cada medida proyectada en la intervención.

En particular, se solicitó que, con carácter general, se aportaran los siguientes elementos: una mayor justificación en términos de necesidad orientada a acreditar, tanto la motivación de la intervención de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/87	



política pública planteada, como cada una de las limitaciones o restricciones impuestas, en relación a la salvaguarda del objetivo de interés público perseguido; un análisis coste-beneficio para evaluar la proporcionalidad de cada una de las medidas restrictivas que conlleva la intervención; y un examen comparativo de las distintas alternativas posibles (regulatorias y no regulatorias) menos gravosas frente a las restricciones previstas por la norma para hacer frente al fallo de mercado o para la consecución del objetivo de interés general perseguido.

Asimismo, con respecto a las previsiones referidas a la actividad de los agentes inmobiliarios especializados del sector residencial de Andalucía, se solicitaba: que se razonara si se daba una adecuación de las citadas previsiones al mencionado Real Decreto 472/2021, de 29 de junio, en aplicación del artículo 5.3 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (en adelante, LGUM); una mayor justificación de las citadas medidas contenidas en la norma a la luz de los principios y exigencias recogidos en la LGUM, entre ellos, los de no discriminación, cooperación y confianza mutua, necesidad y proporcionalidad de sus actuaciones, simplificación de cargas y transparencia; una explicación sobre la coherencia de la regulación proyectada con el resto del ordenamiento jurídico, especialmente con la normativa estatal vigente; y que la propuesta normativa se sustentara en un análisis previo del mercado afectado. En tal sentido, y entre otras cuestiones, resultaba de especial interés conocer el número de agentes económicos que operan en Andalucía —entre otros posibles aspectos relativos a la caracterización de mercado— y considerar los principales efectos o impactos de las restricciones previstas en la iniciativa.

3. Con fecha 14 de enero de 2025, en respuesta a la petición anterior, se recibió un escrito procedente de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda aportando determinada información complementaria, centrada especialmente en la regulación planteada de la actividad de la intermediación inmobiliaria en Andalucía. Así, respecto de dicha actividad económica, se aportaba información justificativa de la intervención pública proyectada y el interés perseguido; un análisis coste-beneficio de dicha intervención; un análisis comparativo de las alternativas regulatorias y no regulatorias; adecuación al mencionado Real Decreto 472/2021, de 29 de junio; coherencia de la regulación proyectada con el resto del ordenamiento jurídico vigente y la seguridad jurídica; y evaluación del impacto económico.

Además, en el oficio remitido se aportaba la propuesta definitiva de redacción del capítulo III del título IV, dedicado a la “intermediación inmobiliaria en el mercado residencial”, una vez concluido el trámite de información pública y audiencia.

4. Con fecha 6 de febrero de 2025, el Departamento de Promoción de la Competencia y Mejora de la Regulación Económica (en adelante, DPCMRE) de la ACREA elevó a este Consejo la propuesta de Informe.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/87



2. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La elaboración del presente Informe se realiza sobre la base de las competencias atribuidas a la ACREA en el artículo 3, letra i) de la Ley 6/2007. Su emisión corresponde a este Consejo, a propuesta del DPCMRE, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.2.b) de la Ley 6/2007, según redacción dada por el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

El procedimiento de control *ex ante* de los Proyectos Normativos se detalló en la Resolución de 19 de abril de 2016 del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía (actual Consejo de la Competencia de Andalucía, en adelante CCA), cuya entrada en vigor se produjo el 14 de mayo de 2016. Dicha Resolución recoge los criterios para determinar los supuestos en los que un proyecto normativo puede incidir en la competencia, unidad de mercado, actividades económicas y principios de buena regulación.

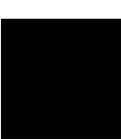
3. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO NORMATIVO

El objeto del anteproyecto de Ley sometido a informe es establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y garantizar, en el marco de las condiciones básicas establecidas por la legislación estatal en dicha materia y al amparo de lo previsto en los artículos 25 y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario de acceso a la vivienda.

El proyecto normativo se estructura en un Título preliminar y ocho Títulos adicionales. En concreto, contiene 118 artículos, tres Disposiciones adicionales, tres Disposiciones transitorias, una Disposición derogatoria y tres Disposiciones finales.

El Título preliminar, que comprende del artículo 1 al 4, regula el objeto y ámbito de aplicación de la Ley y recoge los principios rectores de la política de vivienda.

El Título primero, del artículo 5 al 22, aborda las competencias y planificación y se desarrolla en cinco capítulos. En concreto, el Capítulo I aborda las competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda. El Capítulo II regula la colaboración público-privada y prevé medidas de fomento para las iniciativas privadas que tengan por objeto la construcción de vivienda asequible. El Capítulo III define los distintos instrumentos autonómicos y locales de planificación en materia de vivienda y suelo e introduce los planes supramunicipales. El Capítulo IV regula *ex novo* las áreas prioritarias de vivienda, cuya aprobación conlleva la declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión. El Capítulo V contempla la coordinación entre la ordenación territorial y urbanística y la política de vivienda, para asegurar la disponibilidad de suelo y facilitar

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/87	



viviendas a precio asequible a los colectivos de especial protección, entre ellos, los jóvenes (*vgr.* equipamientos residenciales en alquiler, gestionados directamente por la Administración o mediante colaboración público-privada).

El Título segundo, del artículo 23 al 30, se refiere a la calidad de las viviendas y define las bases y exigencias específicas ambientales y de habitabilidad para la construcción de uso residencial.

El Título tercero, que comprende del artículo 31 al 39, está dedicado a la rehabilitación y persigue adecuar los edificios y viviendas ya existentes a los estándares de calidad de los de nueva planta. Este Título contempla la renovación del parque inmobiliario envejecido y actuaciones integrales y urgentes de rehabilitación y regeneración urbana.

El Título cuarto, de los artículos 40 al 52, sobre medidas de fomento en el mercado inmobiliario, se desarrolla en cuatro capítulos. El Capítulo I contempla una serie de medidas de fomento, mientras que el Capítulo II establece un sistema andaluz de coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal. Finalmente, los Capítulos III y IV contienen disposiciones regulatorias relativas a los administradores de fincas y a la intermediación inmobiliaria en el mercado residencial, contemplando la creación de un Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía, de carácter obligatorio.

El Título quinto, que comprende del artículo 53 al 84, sobre vivienda protegida, establece el régimen de la vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrolla en siete capítulos. El Capítulo I, dedicado al régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía, regula y actualiza el concepto de vivienda protegida, respondiendo a las nuevas necesidades habitacionales, como el residencial comunitario. Crea, además, el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía para recoger la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección y las convocatorias de selección de adjudicatarios. El Capítulo II, sobre selección de adjudicatarios, mantiene el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y, además, prevé el desarrollo de un sistema informático de coordinación de los registros municipales de obligado uso para los Ayuntamientos y entidades dependientes. El Capítulo III aborda la promoción y calificación de viviendas y alojamientos protegidos. El Capítulo IV regula los procedimientos de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos. El Capítulo V contempla los derechos y obligaciones de los titulares adjudicatarios de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida. El Capítulo VI prevé las prerrogativas de la Administración en relación con las viviendas protegidas. Finalmente, el Capítulo VII aborda la descalificación de la vivienda protegida.

El Título sexto, del artículo 85 al 97, desarrolla la infraestructura residencial de gestión pública. Por otro lado, el Título séptimo, del artículo 98 a 102, se centra en la función inspectora de la Administración sobre vivienda. Mientras que el Título octavo, de los artículos 103 al 117, establece el régimen sancionador, regula las actuaciones de investigación y tipifica las infracciones y sanciones.

En las Disposiciones adicionales se regulan diversas cuestiones. La Disposición adicional primera incluye medidas urgentes en materia de suelo, para incrementar la oferta de suelo urbanizado con

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/87	



destino a vivienda protegida. La Disposición adicional segunda incorpora los modelos normalizados de las declaraciones responsables que se establecen en determinados procedimientos. La Disposición adicional tercera define los consumos que han servir de base o fundamento para considerar como deshabitada una vivienda protegida.

El proyecto contempla tres Disposiciones transitorias. La primera regula la vigencia del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida hasta la entrada en vigor de los nuevos reglamentos de desarrollo de la ley. La segunda determina que las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial que a la entrada en vigor de la Ley hayan solicitado licencia de obras quedan excluidas de la aplicación de sus disposiciones en materia de calidad. La tercera prevé el régimen transitorio de las viviendas protegidas ya calificadas definitivamente y que se hallen dentro del periodo de protección.

La Disposición derogatoria indica la normativa que queda derogada a la entrada en vigor de la futura ley. En las Disposiciones finales se introducen modificaciones a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a su Reglamento General de desarrollo. Finalmente, la nueva Ley incluye un Anexo de definiciones y conceptos.

4. CONTEXTO NORMATIVO

En este apartado se cita la normativa más relevante vinculada a la materia objeto del presente informe.

4.1. Normativa estatal

4.1.1. En materia de vivienda

- Constitución Española (artículos 47 y 148.1.3ª).
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación (artículo 20).

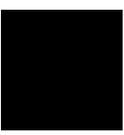
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/87	



- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (artículo 3).
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
- Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

4.1.2. Normativa estatal en materia de edificación y garantías de los adquirentes y arrendatarios

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario;
- Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.
- Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/87	



- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 1125/2023, de 19 de diciembre, por el que se crea y regula la Casa de la Arquitectura.

4.1.3. En materia de vivienda de protección oficial

- Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.
- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.
- Orden de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Órdenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968 al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento.
- Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

4.1.4. Planes estatales de vivienda

- Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

4.2. Normativa autonómica

4.2.1. En materia de vivienda

- Estatuto de Autonomía para Andalucía (artículos 25, 37 y 56.1).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

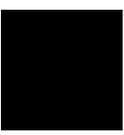
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/87	



- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.
- Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- Decreto 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de viviendas de promoción pública cedidas en régimen de venta con precio aplazado, acogidas a regímenes de protección anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.
- Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía;
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.2.2. Acción administrativa de fomento: planes de vivienda y rehabilitación

- Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.
- Orden de 23 de noviembre de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/87	



renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas.

4.2.3. Normativa en materia de arrendamientos

- Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.
- Decreto 93/2014, de 27 de mayo, de traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos de vivienda y para uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad.

4.2.4. Normativa técnica

- Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.
- Decreto-ley 1/2014, de 18 de marzo, por el que se regula el programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015.
- Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma.

4.2.5. Normativa fiscal en materia de vivienda

- Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.2.6. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras

- Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/87	



4.2.7. Normativa sobre cooperativas

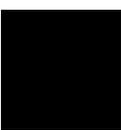
- Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

4.2.8. Normativa sobre el sector público en materia de vivienda

- Decreto 448/2010, de 21 de diciembre, por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la titularidad de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a determinadas promociones públicas de viviendas, locales, trasteros, garajes y edificaciones complementarias propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

4.3. En materia de competencia, mejora de la regulación y unidad de mercado

- Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior (Directiva de Servicios).
- Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía.
- Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.
- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado;
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público;
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.
- Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/87	



5. ANÁLISIS DESDE LA ÓPTICA DE PROMOCIÓN DE LA COMPETENCIA Y MEJORA DE LA REGULACIÓN ECONÓMICA

5.1. Consideraciones preliminares

El presente Informe se centrará en la versión del proyecto normativo remitida por la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con fecha 31 de julio de 2024, esto es, la versión V-0.2, 19-07-2024, salvo la del Capítulo III del Título IV, dedicado a la “Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial”. En este caso, se referirá a la versión de fecha de 14 de enero de 2025, ya concluido el trámite de información pública y audiencia.

La existencia de una competencia efectiva es un factor clave para el desarrollo económico y constituye un elemento básico para estimular la capacidad emprendedora y la dinámica empresarial y para el progreso económico de cualquier sociedad.

Los operadores económicos que actúan en mercados competitivos son más eficientes, en la medida en que se ven abocados a ofrecer una mayor cantidad, calidad y variedad de productos, a generar innovación, a mejorar su organización y su estructura de costes y a realizar mayores inversiones, aumentando su productividad.

Este entorno competitivo beneficia a las personas consumidoras y usuarias en forma de menores precios o de un aumento de la variedad y calidad de los productos y servicios ofertados, lo que resulta a su vez positivo para la economía del país y, en definitiva, para el bienestar general.

En el ámbito de la vivienda, es clave evitar disposiciones que generen distorsiones injustificadas y perjudiquen a los consumidores y contribuir a que actividades económicas como la construcción, rehabilitación y la intermediación en las transacciones inmobiliarias se desarrollen con mayor flexibilidad. Ello fomentará la inversión, facilitará la entrada de nuevos actores y ampliará la oferta de viviendas. Como resultado, se reforzará la competitividad, se optimizará la eficiencia del mercado y se promoverá la innovación y precios más asequibles para los destinatarios finales de las viviendas.

Para asegurar la consistencia y eficacia de las intervenciones regulatorias sobre las actividades económicas, es crucial tener en consideración los principios de regulación económica eficiente y la promoción de la competencia efectiva.

Estos principios están recogidos en distintas normas de rango legal¹ y deben guiar la actuación de todas las Administraciones públicas, puesto que son objetivos que todos los poderes públicos están obligados a defender y cumplir.

¹ Tales como las siguientes: la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 129.1); la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (artículo 4.1) y en la propia Ley 6/2007, de 26 de junio (artículo 2.2). Es preciso indicar que estos criterios son principios básicos internacionalmente aceptados para establecer una regulación eficiente y favorecedora de la competencia. Por ello, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (en adelante OCDE)

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 13/87	



Otro principio que los poderes públicos deben considerar es el de neutralidad competitiva², cuyo objeto es evitar que la Administración favorezca injustificadamente a determinados operadores económicos en perjuicio de otros, en línea con las recomendaciones de los organismos internacionales³ y siendo fundamental para el cumplimiento de las normas de competencia en Europa⁴.

Además, conforme a la LGUM⁵, las Administraciones públicas españolas están obligadas a observar en las disposiciones, actuaciones y medios de intervención que afecten al acceso y ejercicio de las actividades económicas los principios establecidos para proteger las libertades de acceso y ejercicio de los operadores económicos, en particular, los principios de no discriminación, cooperación y confianza mutua, necesidad y proporcionalidad de sus actuaciones, simplificación de cargas y transparencia (artículo 9).

se ha encargado de configurar y hacer público un *toolkit* o caja de herramientas para la valoración de la competencia, conformado por tres volúmenes (Principios, Guía y Manual de operaciones), cuyo objetivo es evitar eventuales intervenciones injustificadas de la actividad económica por parte de las Autoridades competentes. En idéntico sentido, en la Unión Europea, el «Paquete de Mejora Normativa» (*Better regulation package*) aprobado en el año 2015, contiene un conjunto directrices y de herramientas para legislar mejor, entre las que se encuentran una Guía de Mejora Normativa, complementada por una Caja de herramientas para la mejora de la regulación, ambas revisadas en noviembre de 2021, para proporcionar orientaciones a la hora de preparar nuevas iniciativas y propuestas, así como al gestionar y evaluar la legislación existente.

² El mantenimiento de dicho principio figura en el apartado 2.7 del decálogo de recomendaciones para una regulación eficiente, incluido en el documento de la CNMC G-2021-01, Recomendaciones a los poderes públicos para una intervención favorecedora de la competencia en los mercados y la recuperación económica inclusiva (2021).

³ En particular, por la Recomendación aprobada por el Consejo ministerial de la OCDE, el 31 de mayo de 2021. Esta recomendación establece un conjunto de principios que garantizan que las medidas de los Gobiernos sean competitivamente neutrales y que todas las empresas compitan en igualdad de condiciones, independientemente de factores de índole subjetiva, como la propiedad, la sede o la forma jurídica de las empresas. Recomienda que el marco legal sea neutral y que la competencia no sea impedida, restringida o distorsionada indebidamente. También se recomienda evitar las ventajas y medidas selectivas que puedan mejorar indebidamente la posición en el mercado de una empresa y distorsionar la competencia.

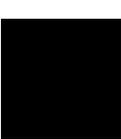
⁴ De acuerdo con la OCDE, la neutralidad competitiva es un principio fundamental del derecho y política de competencia según el cual, las empresas deben competir en sus méritos y no beneficiarse de ventajas indebidas entregadas por el Estado. Es decir, se debe garantizar que empresas tanto públicas como privadas, nacionales como extranjeras, locales como nacionales, compitan en igualdad de condiciones y enfrenten el mismo conjunto de reglas.

Desde una perspectiva económica, la ausencia de distorsiones en la competencia permite que la economía utilice los recursos de manera eficiente (eficiencia asignativa) y entregue incentivos para alcanzar el máximo nivel de producción con la menor cantidad de recursos posibles (eficiencia productiva).

Desde la perspectiva de la política de competencia, la neutralidad competitiva garantiza una competencia efectiva en el mercado, al maximizar la competencia en función de los méritos de las empresas.

Así, el concepto de un “campo de juego nivelado” entre las empresas públicas y privadas constituye el eje sobre el que pivota la neutralidad competitiva. El fin último debe ser promover la eficiencia económica y la integridad de los mercados, con el objetivo de traspasar las eficiencias, los menores precios, mejor calidad, mayor innovación y productividad a los consumidores finales.

⁵ Modificada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. ¿Por qué no se incluye esta ley en el contexto normativo?

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 14/87	



Se parte en dicha Ley del principio general de libre iniciativa económica, que solo podrá limitarse excepcionalmente conforme a lo establecido en la propia Ley y a lo dispuesto en la normativa de la Unión Europea o en tratados y convenios internacionales (artículo 16).

Se regula la intervención administrativa como excepción y se exige a la Administración el cumplimiento taxativo de los principios de dicha Ley y, en particular, el principio de necesidad y proporcionalidad.

El artículo 17 de la LGUM regula los tres medios posibles de intervención administrativa excluyentes entre sí,⁶ determinando los supuestos en los que se podrá exigir una autorización⁷ —entendiéndose también como tal los registros habilitantes no realizados de oficio⁸—, una declaración responsable, o una comunicación, en función de la razón de interés general a salvaguardar y de los requisitos que, en su caso, sean necesarios para la consecución de dicho interés. Así, se desarrolla la instrumentación del principio de necesidad y proporcionalidad en la regulación de los medios de intervención al acceso o ejercicio de la actividad económica, disponiéndose expresamente que, en el caso de la autorización, los requisitos para su obtención deban ser coherentes con las razones que justifican su exigencia.

En coherencia con la normativa estatal, el artículo 30 del Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero⁹ ha incorporado al ordenamiento autonómico esta previsión y fija los criterios bajo los cuales la Junta de

⁶ De acuerdo al artículo 17.4 de la LGUM, las autoridades competentes elegirán un único medio de intervención —ya sea la autorización, la declaración responsable o la comunicación— pero únicamente es posible imponer uno de ellos.

⁷ El apartado f) del Anexo de la LGUM, se entiende por autorización o licencia “Cualquier acto expreso o tácito de la autoridad competente que se exija a un operador económico con carácter previo para el acceso a una actividad económica o su ejercicio”.

⁸ El artículo 17.1 in fine “Las inscripciones en registros con carácter habilitante que no sean realizadas de oficio por las autoridades competentes tendrán a todos los efectos el carácter de autorización”.

⁹ El artículo 30 dedicado a las autorizaciones, licencias y registros dispone que:

“1. La Administración de la Junta de Andalucía tan solo utilizará la autorización o licencia previa como técnica de intervención administrativa para el acceso a actividades económicas que se prestan en condiciones de mercado y su ejercicio por parte de operadores legalmente establecidos en cualquier lugar del territorio nacional cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, concurran algunas de las siguientes circunstancias, suficientemente motivadas y ponderadas en la misma con base en los principios de necesidad y proporcionalidad:

- a) Respecto a los operadores económicos, cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medioambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación.
- b) Respecto a las instalaciones o infraestructuras físicas necesarias para el ejercicio de actividades económicas, cuando estas sean susceptibles de generar daños sobre el medioambiente y el entorno urbano, la seguridad o la salud públicas y el patrimonio histórico-artístico, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación.
- c) Cuando, por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.
- d) Cuando así lo disponga la normativa de la Unión Europea o tratados y convenios internacionales, incluyendo la aplicación, en su caso, del principio de precaución.

2. Los trámites a realizar en los registros administrativos de los órganos de la Junta de Andalucía, se realizarán de oficio cuando se disponga de información de las personas interesadas, sin perjuicio del carácter público de todos los registros y de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 15/87	



Andalucía puede exigir autorizaciones, licencias y registros para el acceso y ejercicio de actividades económicas en su territorio.

Este precepto impone que la autorización o licencia previa solo se usará como técnica de intervención administrativa excepcionalmente, cuando concurren circunstancias, suficientemente motivadas y ponderadas en la misma con base en los principios de necesidad y proporcionalidad.

Por lo que respecta a los límites al acceso o ejercicio de una actividad económica, o la exigencia de requisitos para el desarrollo de una actividad, con arreglo al artículo 5 de la LGUM¹⁰, habrán de estar motivados en la necesaria salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general (en adelante, RIIG), de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre¹¹, debiendo existir un nexo causal y coherencia entre las medidas adoptadas con las razones que justifican su exigencia. Además, tales medidas habrán de ser proporcionadas, de modo tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica. Ello conlleva un examen de las distintas alternativas regulatorias.

En este sentido, es preciso recordar que los requisitos o límites concretos, además de necesarios y proporcionados, también deberán guardar relación o coherencia con las razones que justifican la exigencia de la misma, tal y como resulta de la literalidad del artículo 5.2 de la LGUM.

Debe tenerse en cuenta, por ello, que no basta invocar la existencia de una RIIG, sino que ha de acreditarse que la actuación o medida concreta resulta adecuada a la finalidad perseguida. Y, además,

la necesaria disponibilidad de su información en formato reutilizable, todo ello de conformidad con los desarrollos tecnológicos existentes”.

¹⁰ “Artículo 5. Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes.

1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio, o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán 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.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá guardar relación con la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser proporcionado de modo tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.

3. La necesidad y proporcionalidad de los límites o requisitos relacionados con el acceso y el ejercicio de las profesiones reguladas se evaluará de conformidad con el 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”.

¹¹ “Artículo 3.11. Razón imperiosa de interés general: razón definida e interpretada por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 16/87	



constatar que no existen otras medidas que permitan obtener el mismo resultado de un modo menos gravoso para la libertad individual y de empresa¹².

Dicho análisis debe figurar en el expediente de tramitación de la norma, razonándose si las restricciones escogidas permiten alcanzar los objetivos de forma adecuada y eficaz, valorando las ventajas e inconvenientes en comparación con otras posibles alternativas, debiendo justificarse que otro tipo de medidas alternativas menos restrictivas no eran posibles o no resultaban suficientes *per se* o idóneas para atender adecuadamente a la protección de las posibles RIIG invocadas.

Asimismo, debe asegurarse que no incluye requisitos de acceso o ejercicio que pudieran comportar actuaciones que limitan la libertad de establecimiento y la libertad de circulación en el sentido señalado por el artículo 18 de la LGUM.

Por otra parte, debe garantizarse que las determinaciones o condicionantes establecidos en este proyecto normativo se ajustan también al principio de simplificación de cargas del artículo 7 de la LGUM¹³.

Es importante tener en cuenta que, para la plena eficacia de los objetivos y principios de la LGUM, es clave la cooperación entre las Administraciones Públicas.

El artículo 4 de la LGUM consagra el principio de cooperación y confianza mutua, que conlleva el reconocimiento mutuo entre Administraciones, en coherencia con lo establecido por el Tribunal Constitucional. En virtud del mismo, cuando exista un estándar de protección equivalente entre diferentes lugares del territorio español, desde el momento en que un operador económico esté legalmente establecido en un lugar del territorio español podrá ejercer su actividad económica en cualquier parte de dicho territorio. Este estándar de protección equivalente puede provenir de diferentes cauces como, por ejemplo, la normativa europea o estatal, los acuerdos de Conferencias Sectoriales o por la vía judicial¹⁴.

Este principio ha sido incorporado a nuestra normativa autonómica a través del artículo 31 del Decreto-ley 3/2024,¹⁵ que garantiza la eficacia extraterritorial en Andalucía de las autorizaciones y

¹² Según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, corresponde a la Administración pública demostrar que se verifican estos principios y aportar todos los datos precisos que justifiquen la necesidad y proporcionalidad de las medidas que sean restrictivas de las libertades de establecimiento y prestación de servicios. Véase, por ejemplo, la Sentencia de 11 de diciembre de 2014, en el asunto C-576/13, Comisión contra España, apartado 48; la Sentencia de 14 de junio de 2017, en el asunto C 685/15, *Online Games Handels GmbH*, apartado 50; y la Sentencia de 24 de marzo de 2011, Comisión/España (C-400/08), apartado 83.

¹³ “Artículo 7. Principio de simplificación de cargas.

La intervención de las distintas autoridades competentes garantizará que no genera un exceso de regulación o duplicidades y que la concurrencia de varias autoridades en un procedimiento no implica mayores cargas administrativas para el operador que las que se generarían con la intervención de una única autoridad”.

¹⁴ Véase la Guía para la aplicación de la LGUM actualizada en diciembre de 2023, disponible en el siguiente link: <https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/economia/gum/articulos/Guía%20Aplicación%20LGUM.pdf>

¹⁵ “Artículo 31. Eficacia extraterritorial.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 17/87	



licencias otorgadas por otras Administración del Estado para el acceso de actividades económicas que se prestan en condiciones de mercado y para supuestos equivalentes. Se consideran supuestos equivalentes aquellos en los que exista una normativa de la Unión Europea armonizada, una legislación estatal común o regulaciones autonómicas sectoriales que, pese a sus posibles diferencias técnicas o metodológicas, fijen un estándar equivalente. La eficacia en la Comunidad Autónoma de Andalucía de estas autorizaciones y licencias está subordinada a que la persona o entidad interesada, antes de iniciar la actividad, presente una comunicación de que cumple los requisitos de dicho Decreto-ley, identificando la autorización o licencia.

La LGUM prevé, además, unos mecanismos de protección de los operadores económicos en los artículos 26, 27 y 28, a través de los cuales los operadores podrán reclamar o informar a la Secretaría para la Unidad de Mercado (en adelante, SECUM)¹⁶ o ante la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC), si sus derechos o intereses se han visto afectados por actuaciones o disposiciones de una Administración contrarias a los principios de la LGUM.

Algunos de los sectores de actividad económica afectados por la presente iniciativa normativa han sido objeto de análisis, en el marco de dicho procedimiento de protección de operadores económicos, como consecuencia de la presentación de reclamaciones o procedimientos de información por parte de los operadores económicos al amparo de los artículos 26 y 28 de la LGUM, antes citados¹⁷.

1. Tendrán eficacia en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para el acceso a actividades económicas que se prestan en condiciones de mercado y su ejercicio por parte de operadores legalmente establecidos en cualquier lugar del territorio nacional y para supuestos equivalentes, las autorizaciones y licencias otorgadas por cualquier otra Administración del Estado.
2. A los efectos establecidos en el apartado 1 se considerarán supuestos equivalentes aquellos en los que exista una normativa de la Unión Europea armonizada o una legislación estatal común, o existan legislaciones autonómicas sectoriales que, no obstante, sus posibles diferencias técnicas o metodológicas, fijen un estándar que pueda ser considerado equivalente.
3. La eficacia en la Comunidad Autónoma de Andalucía de las autorizaciones y licencias a que se refiere este artículo está subordinada a que, antes del inicio de la actividad autorizada, se realice una comunicación por la persona o entidad interesada que cumpla los requisitos de este Decreto-ley, en la que identifique la autorización o licencia de que se dispone.”

¹⁶ Esta Secretaría, dependiente de la Subdirección General de Mejora de la Regulación, Apoyo a la Empresa y Competencia del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, se encarga, entre otras funciones, de tramitar los procedimientos de reclamación e información de los operadores económicos, consumidores, usuarios o de las organizaciones que los representan, interpuestos en el marco de los procedimientos previstos en los artículos 26 y 28 de la LGUM.

¹⁷ Entre otros muchos, los de construcción; actividades profesionales en materia de elaboración de proyectos de edificación; eficiencia energética de viviendas; licencias de ocupación; o las actividades inmobiliarias. A título ejemplificativo, se enumeran algunos de los informes emitidos: 26.0219 CONSTRUCCIÓN – Proyectos demolición edificación; 28.0166 CONSTRUCCIÓN - Instalaciones de fontanería; 26-0275 ACTIVIDADES PROFESIONALES - Licencia 1ª ocupación. Alcalá del Río; 26-0295 ACTIVIDADES PROFESIONALES - Segunda ocupación. Almoradí; 28-0329 ACTIVIDADES PROFESIONALES - Eficiencia energética vivienda Málaga; 26-0286 Instalación solar fotovoltaica vivienda. Ontiyent; 28-0212; 26.0191 ACTIVIDADES PROFESIONALES - Certificación edificaciones-suelo no urbanizable. La Carlota; ACTIVIDADES INMOBILIARIAS - Trasteros Valencia; 26.0041 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS. Centro comercial Barcelona; 26.0034 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS. Centro comercial Palma de Mallorca; 28.0039 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS. Valoración inmobiliaria; 28.0039 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS. Valoración inmobiliaria; entre otros.

Junto a los Informes emitidos por la SECUM, la CNMC y este CCA en su calidad de punto de unidad de mercado, también, han tenido ocasión de pronunciarse en muchos de estos sectores a través de sus Informes.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 18/87	



Nótese que en la parte expositiva del proyecto analizado se hace una alusión a los principios de buena regulación —en concreto, a los de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia— establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y en el artículo 7 bis.1.a).3.º del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Por su parte, la MAIN, en el apartado 2, de “Oportunidad de la propuesta de norma”, incluye una justificación de la adecuación de la norma a los mencionados principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Algunas de las previsiones contenidas en el proyecto normativo afectan al ejercicio de las actividades económicas —entre ellos, los contenidos regulatorios detectados por el centro directivo impulsor en relación con las actividades de intermediación inmobiliaria en el mercado residencial pero también aquellos otros que han sido evidenciados por este Consejo tras un estudio más en profundidad del proyecto normativo—, de ahí que la norma proyectada deba venir precedida de una correcta autoevaluación *ex ante*. Es fundamental que tales medidas sean evaluadas desde la perspectiva de su impacto en la competencia, asegurando que no se introduzcan barreras injustificadas o distorsiones en el mercado.

La evaluación del cumplimiento de estos principios no debe realizarse únicamente respecto de la intervención reguladora proyectada en su conjunto. Tal evaluación requiere de un análisis individualizado respecto de todas y cada una de las medidas reguladas previstas en la iniciativa normativa propuesta y que incidan sobre el acceso o ejercicio de las actividades económica, en la libre competencia o en la unidad de mercado¹⁸.

En tal sentido, han de determinarse desde las primeras fases del proceso de elaboración normativa cuáles son los objetivos perseguidos por aquellas medidas susceptibles de implicar restricciones a la competencia, con vistas a que el diseño normativo sea lógico y adecuado, y mejorar así su eficacia para el logro de los fines previstos. Es fundamental identificar adecuadamente los potenciales efectos nocivos de la norma sobre la competencia para aplicar de forma correcta los principios de buena regulación económica.

Por último, cabe hacer alusión a las *Recomendaciones a los poderes públicos para una intervención favorecedora de la competencia en los mercados y la recuperación económica inclusiva* (G-2021-01), de la CNMC, de 15 de octubre de 2021. Este documento contempla unos decálogos en tres de las áreas donde la intervención pública puede tener un mayor impacto en la competencia: la regulación de los

¹⁸ A título de ejemplo, pudiera suceder que la aprobación de una determinada actuación regulatoria estuviera justificada, con carácter general, en la salvaguarda de una razón imperiosa de interés general y al mismo tiempo no ser adecuada si algunas de las exigencias u obligaciones que contemplara no resultasen estrictamente necesarias o fueran desproporcionadas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 19/87



mercados, las ayudas públicas y la contratación pública¹⁹, por lo que se hará referencia al mismo en múltiples ocasiones a lo largo del presente Informe.

En lo que respecta a la regulación, se destaca la importancia de que sea transparente y accesible, dado que de esta forma se favorece la predictibilidad y la seguridad jurídica, facilitando una mejor comprensión y cumplimiento de las normas por parte de todos los agentes económicos. Para lograrlo, recomienda que la realización de los trámites de audiencia e información y consultas públicas a los afectados por la regulación sea la siguiente:

“Estos procesos de consulta pública son valorados positivamente por los organismos internacionales (OCDE, 2006) por distintos motivos. En primer lugar, aseguran mayores estándares de transparencia y rendición de cuentas (CNC, 2008, págs. 33-34). En segundo lugar, pueden contribuir a hacer la regulación más predecible al incrementar la información (particularmente a los afectados por la intervención normativa) previamente a la adopción de una solución definitiva. Finalmente, permiten enriquecer una medida antes de su aprobación final, absorbiendo las opiniones de expertos e interesados y pudiendo considerar cambios o alternativas”.

Si bien, es importante recordar, tal como señala la autoridad nacional de competencia, que el proceso de consulta y diálogo no debe confundirse con la práctica de pactar y consensuar con representantes del sector. Esta tendencia a negociar colectivamente el marco normativo es arriesgada, ya que puede facilitar la captura del regulador, relajar las condiciones de competencia y propiciar la coordinación de comportamientos.

5.2. Observaciones generales

5.2.1. Aspectos positivos

Se ha de alabar la proactividad y el esfuerzo de la administración autonómica andaluza, al elaborar una iniciativa disponiendo medidas para contribuir a favorecer el acceso a la vivienda, promoviendo la existencia de una oferta significativa y estable de viviendas en condiciones asequibles, mediante distintos instrumentos al servicio de las políticas públicas.

¹⁹ En particular, cabe recordar algunas de las recomendaciones recogidas en dicho documento respecto de la actividad regulatoria:

- Promover una regulación pro-competitiva de los mercados.
- Aplicar los principios de necesidad y proporcionalidad.
- Evaluar el impacto de una normativa antes de adoptarla.
- Analizar el impacto de las regulaciones ya adoptadas.
- Promover una regulación comprensible, accesible, transparente y consistente.
- Mantener la neutralidad competitiva.
- Evitar el proteccionismo frente a la competencia externa.
- Fomentar regulaciones pro-competitivas que promuevan la transición ecológica y digital.
- Contar con el apoyo y asesoramiento de las autoridades de competencia.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 20/87	



Entre los principales ejes de actuación figuran: aumentar la producción de suelo para viviendas con algún tipo de protección; incrementar la oferta de vivienda asequible a través de ayudas, incentivos, simplificación de la gestión administrativa, impulso de la colaboración público-privada; buscar un equilibrio entre la oferta de vivienda con algún tipo de protección y la demanda de los distintos tipos de alojamientos; y mejorar la calidad de la vivienda en Andalucía, incluyendo los enfoques de la sostenibilidad, la eficiencia energética, la innovación y su adaptación a los nuevos estilos de vida de la población.

La vivienda es un elemento esencial en el ciclo de vida y un derecho constitucional²⁰. No obstante, su accesibilidad se ha convertido en uno de los principales problemas en nuestro país. De ahí que la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda haya configurado expresamente las políticas públicas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un «servicio de interés general», tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública²¹.

Se valora especialmente que en el presente proyecto normativo se contemplen actuaciones dirigidas a atajar el complejo problema de la vivienda desde un enfoque integral, involucrando a diferentes áreas departamentales de la Junta de Andalucía implicadas y al sector privado, con un énfasis especial en el aumento de la oferta de vivienda y la atención a los colectivos más vulnerables.

²⁰ Artículo 47 de la CE :“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

²¹ “Artículo 4. Servicios de interés general.

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica, social y territorial, los determinados por las administraciones competentes en la materia, y en el ámbito de competencia estatal o de colaboración del Estado con las demás administraciones:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como su gestión para asegurar su utilización efectiva en condiciones asequibles, tal y como se definen en el artículo anterior o en la normativa autonómica correspondiente.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

c) El desarrollo de las actuaciones necesarias por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, encaminadas a promover la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas, de titularidad pública y privada.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente atendiendo a la naturaleza de la colaboración”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 21/87	



Y que, además, se prevean medidas reguladoras alineadas con algunas de las propuestas formuladas por el Banco de España²², como fomentar la colaboración público-privada para la promoción del alquiler, especialmente del alquiler social; impulsar la rehabilitación y cesión de viviendas (mecanismos e incentivos para la cesión de viviendas vacías o de uso esporádico al sector público para alquiler social); mejorar la gestión de los procesos administrativos relacionados con las políticas de suelo y urbanismo; o promover la transparencia y profesionalización de ciertas actividades inmobiliarias para proteger a los consumidores.

Merece una valoración positiva el que se dispongan medidas de simplificación administrativa. No en vano, reducir las cargas burocráticas y facilitar los procedimientos administrativos puede incentivar la participación de nuevos actores en el mercado y promover una mayor oferta de viviendas.

Asimismo, se considera muy oportuno que se haya actualizado la regulación de la vivienda protegida en Andalucía (en el Título quinto), para promover la construcción de inmuebles a precio asequible, fijar criterios de calidad y simplificar la regulación existente para eliminar la dispersión normativa, en aras de la seguridad jurídica. Y en particular, que se hayan simplificado los procedimientos (entre ellos, el de calificación de vivienda protegida), de acuerdo con lo establecido en la normativa europea y estatal en materia de simplificación administrativa, introduciendo como regla general la declaración responsable en la mayoría de los trámites a realizar. Además, del hecho de que se hayan previsto, en la Disposición adicional segunda, modelos normalizados de declaraciones responsables, lo que contribuye a minimizar las cargas administrativas y los costes administrativos o regulatorios asociados al desarrollo de ciertas actividades económicas.

También se valora positivamente la regulación de “*Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida*” en la Disposición adicional primera del texto del anteproyecto de Ley, que incide directamente sobre la legislación urbanística, con las que se pretende actuar de manera inmediata para poner en uso suelos y nuevas viviendas de protección. Ello permitirá construir viviendas con algún tipo de protección en suelos dotacionales sin acudir a la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística. Además, posibilitará construir viviendas protegidas de forma automática sin modificar el instrumento urbanístico sobre suelos terciarios, con uso turístico y dotacional privado, y permitirá un incremento del 20% de las viviendas y 10% de la edificabilidad en aquellos suelos residenciales que se destinen a viviendas de protección²³.

²² Banco de España. (2024). *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*. Comparecencia de Ángel Gavilán ante la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana, Congreso de los Diputados, 18 de noviembre de 2024. Banco de España. <https://www.bde.es>.

²³ A tal efecto, en sus disposiciones finales se modifican los artículos 61.5 y 129.2.a) de la Ley 7/2021, de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), relativos a la reserva mínima de vivienda protegida y a la gestión del patrimonio público de suelo; y el artículo 83 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), relativo a la reserva mínima de vivienda protegida.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 22/87	



No obstante, resulta conveniente poner de manifiesto las siguientes observaciones generales que pueden suponer áreas de mejora de cara a la consecución de una regulación eficiente y favorecedora de la competencia y de la unidad de mercado.

5.2.2. Incertidumbre regulatoria

La ausencia de un marco regulatorio claro afecta a las decisiones de los operadores en el mercado, interfiriendo en el desarrollo de la actividad y en los planes de expansión empresarial de promotores, constructores y agentes dedicados a la intermediación inmobiliaria.

Desde la óptica de la promoción de la competencia y la mejora de la regulación económica, es importante que los poderes públicos promuevan una regulación comprensible, accesible, transparente y consistente, en línea con el citado documento G-2021-01, de la CNMC.

En el caso que nos ocupa, el anteproyecto de Ley analizado constituye un texto denso y detallista, en el que el número de preceptos es de 118, junto a la decena de disposiciones que integran la parte final de la norma.

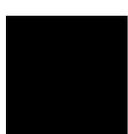
También en esta misma línea, destaca la excesiva longitud de muchos de sus artículos y la subdivisión interna de éstos, en una estructura de apartados y subapartados que añade complejidad.

Respecto a la técnica usada para regular se ha observado una cierta falta de claridad en la redacción de las disposiciones normativas. Se advierte que, con frecuencia, la redacción de los artículos es compleja, concretamente en los siguientes aspectos: las construcciones sintácticas son muy extensas; carecen, a veces, de signos de puntuación; e incluyen en un mismo párrafo más de un mandato o contenido regulatorio, recurriendo a frases excesivamente largas. Esto dificulta la lectura, la comprensión y la aplicación de los preceptos.

Si bien es cierto que el proyecto tiene una vocación omnicomprensiva y pretende evitar la dispersión normativa, su extensión y la complejidad normativa no favorecen a la claridad y la seguridad jurídica, por lo que ha de procurarse que la nueva regulación no propicie una mayor falta de claridad y previsibilidad o, incluso, inseguridad jurídica que pueda desincentivar la inversión, afectar a las economías de escala o reducir la rentabilidad.

Un área donde se echa en falta una mayor claridad es la regulación de la colaboración público-privada. La ausencia de criterios específicos sobre cómo se implementará esta colaboración puede generar dudas entre los operadores privados sobre su papel en el desarrollo de proyectos de vivienda asequible y en la ejecución de otras atribuciones que se les encomienden.

Es fundamental que la intervención normativa mantenga coherencia con el conjunto del ordenamiento jurídico. Esto garantizará un marco normativo estable, predecible, integrado y claro, que facilite su comprensión y aplicación, permitiendo así una toma de decisiones informada por parte de sus destinatarios.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 23/87	



Asimismo, resulta esencial evitar la introducción de complejidades innecesarias, asimetrías regulatorias o posibles solapamientos normativos, con el objetivo de preservar la unidad de mercado en el ámbito nacional.

Ello, en consonancia con las recomendaciones efectuadas a España, tanto desde la OCDE²⁴ como desde la Comisión Europea²⁵ sobre la necesidad de reducir las disparidades regulatorias y de avanzar en la aplicación de la Ley de garantía de la unidad de mercado. Y en línea también con el “Informe de Enrico Letta”²⁶ y con el Informe Draghi sobre “El futuro de la competitividad europea”²⁷.

A este respecto, ha de saberse que en el marco de la Conferencia Sectorial para la Mejora Regulatoria y el Clima de Negocios²⁸ se está trabajando para fomentar la buena regulación en los sectores económicos afectados por obstáculos a las actividades económicas. El objetivo último es avanzar hacia la creación de un mercado único e integrado en toda la geografía española.

5.2.3. Importancia de la evaluación *ex post* de las medidas incluidas en el anteproyecto de Ley

Las regulaciones, incluso las mejoras planteadas y diseñadas, en ocasiones pueden resultar ineficaces o generar efectos indeseados.

En la MAIN, el órgano proponente manifiesta que *“para realizar una evaluación ex-post del anteproyecto de Ley de vivienda de Andalucía, es necesario analizar los efectos que tendrá su implementación. Dado que el desarrollo, ejecución y evaluación de la política en materia de vivienda y la implementación de las medidas propuestas en la ley se realiza a través de los correspondientes planes de vivienda y suelo, serán estos instrumentos a los que corresponderá ser objeto de evaluación, contrastando los objetivos iniciales de las propuestas concretas implementadas, con los resultados obtenidos. Este análisis proporcionará una base para identificar áreas de mejora y formular recomendaciones para futuras intervenciones en materia de vivienda”*.

El diseño de las políticas públicas debe evitar que algunas actuaciones acaben generando efectos indeseados significativos que dificulten el funcionamiento de este mercado en el medio y largo plazo. Es clave para ello, evaluar los efectos tanto *a priori* como *ex post* de las políticas desplegadas.

²⁴ En las recomendaciones específicas que la OCDE dirige a España en su informe de carácter anual *Going for growth* y que reedita en 2023 aconseja seguir impulsando la aplicación de la Ley de garantía de la unidad de mercado, reducir las diferencias regulatorias entre regiones y las regulaciones que afectan a la iniciativa empresarial e incrementar la cooperación entre los diferentes niveles de gobierno.

²⁵ El Programa Nacional de Reformas de 2023 señala los mismos retos, en cumplimiento de las Recomendaciones Específicas por País dirigidas a España por la Comisión Europea.

²⁶ <https://www.consilium.europa.eu/media/ny3j24sm/much-more-than-a-market-report-by-enrico-letta.pdf>.

²⁷ https://commission.europa.eu/topics/strengthening-european-competitiveness/eu-competitiveness-looking-ahead_en#paragraph_47059.

²⁸ <https://portal.mineco.gob.es/es-es/economia-y-empresa/unidad-mercado/mejora-regulacion/Paginas/03-conferencia-sectorial-para-la-mejora-regulatoria.aspx>.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 24/87	



La evaluación *ex post* constituye una herramienta fundamental al servicio de la buena regulación económica. Por ello, una de las recomendaciones para una intervención favorecedora de la competencia en los mercados —del ya citado documento G-2021-01 de la CNMC— es la de “analizar el impacto de las regulaciones ya adoptadas”.

En dicho documento se pone de manifiesto que instituciones internacionales líderes en mejora regulatoria como la OCDE recomiendan “que los poderes públicos realicen evaluaciones sistemáticas *ex post* de las regulaciones relevantes para valorar su grado de efectividad en el cumplimiento de sus objetivos correspondientes y, también, para garantizar que las regulaciones estén actualizadas, y que sean eficientes, efectivas y consistentes”.

Se explica que las evaluaciones *ex post* deben utilizar métodos coste-beneficio y análisis cualitativos y cuantitativos que permitan determinar rigurosamente el impacto económico, social, medioambiental y sobre cualquier otro ámbito relevante en donde una normativa tenga efectos.

Asimismo, el Consejo de Estado ha venido insistiendo en la necesidad de que los reguladores efectúen un seguimiento de las normas, a los efectos de comprobar si se han alcanzado los objetivos previstos y si su impacto coincide con el previamente evaluado, por tratarse de normas que pueden tener efectos importantes en un sector relevante (Dictamen 468/2020, de 29 de octubre). En muchos de sus dictámenes, conmina a los reguladores a que examinen con mayor rigor y de una forma más cuidada la oportunidad de articular una evaluación *ex post* de la norma²⁹.

Este Consejo, en línea con la recomendación de la CNMC, recomienda articular una rigurosa e independiente evaluación *ex post* de la norma, habida cuenta de su importancia, que sirva como referente esencial para revisar y ajustar la normativa existente a fin de elevar su eficiencia y efectividad, pero también para obtener información valiosa de cara a mejorar el diseño de futuras intervenciones.

5.3. Observaciones particulares

A las consideraciones generales efectuadas, se suman las que, sin afán de exhaustividad, resultan del análisis del proyecto normativo, al objeto de que la norma proyectada pueda ser lo más eficiente posible y favorecedora de la competencia efectiva en los mercados, evitando o minimizando la introducción de limitaciones, barreras u obstáculos injustificados a la competencia efectiva y la unidad de mercado. Ello, mediante la adecuación de la norma a los principios de mejora de la regulación económica recogidos, entre otras normas, en la LGUM y, en definitiva, las iniciativas normativas que afecten a las actividades económicas.

²⁹ Vid. Memoria anual del año 2023 del Consejo de Estado, que recopila las principales observaciones efectuadas sobre elementos nucleares a la buena regulación, disponible en el siguiente enlace: <https://www.consejo-estado.es/wp-content/uploads/2024/07/Memoria-2023.pdf>

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 25/87



En tal sentido, desde la óptica de promoción de la competencia y los meritados principios de regulación económica eficiente, se han identificado determinados aspectos del texto remitido que merecen ser reconsiderados por el órgano proponente de la norma y que se indican a continuación.

5.3.1. Principios rectores de la política de vivienda (artículo 3)

El artículo 3 del anteproyecto de Ley enumera los principios instrumentales básicos de la futura Ley, entre los que merece una valoración positiva, desde la óptica de competencia y de una regulación económica eficiente, el de “simplificar los procedimientos administrativos en materia de vivienda”.

Una regulación eficiente requiere que los marcos normativos que afectan al acceso y ejercicio de actividades económicas se fundamenten en los principios de buena regulación, que se concretan en que las normas sean necesarias y proporcionadas para alcanzar los intereses públicos perseguidos, evitando la introducción de barreras injustificadas a la competencia.

Se sugiere sopesar la inclusión en el artículo 3 de una referencia expresa a los principios de buena regulación económica y favorecedores de la competencia efectiva³⁰, neutralidad competitiva y de eficiencia en la asignación de los recursos público. Este último, de especial aplicación al servicio de la política de fomento³¹, al tratarse de una norma que contempla diversas ayudas, subvenciones e incentivos económicos en algunas de las áreas de intervención en materia de vivienda.

5.3.2. Consejo Andaluz de la Vivienda (artículo 8)

El artículo 8 del anteproyecto de Ley prevé la creación del Consejo Andaluz de la Vivienda. Se pretende que sea un órgano colegiado de participación administrativa, que permitirá la interlocución y colaboración entre la Administración y los agentes involucrados en los sectores implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía.

Su composición se regulará mediante Decreto del Consejo de Gobierno. En el mismo estarán representados, entre otros, los agentes económicos, sociales y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda. En dicho Decreto se concretará su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.

Tendrá, entre otras funciones, las de “formular propuestas y recomendaciones que promuevan el cumplimiento del contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía”; “recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculados al ámbito de la vivienda y la arquitectura para su discusión y asunción, en su caso, por las Administraciones Públicas”; “recabar

³⁰ En nuestro ordenamiento jurídico, el artículo 4 Ley 40/2015, el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, artículo 5 LGUM y artículo 2.2 de la Ley 6/2007, de 26 de junio.

³¹ Principio de raigambre constitucional (artículo 31 de la Constitución española).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 26/87



informes periódicos y análisis de datos y estadísticas en materia de vivienda” y cualesquiera otras que le sean encomendadas por la Consejería competente en materia de vivienda (artículo 8.3).

Desde la perspectiva de competencia, este mecanismo de participación, debate e interlocución con los mencionados agentes puede considerarse de gran utilidad y reportar numerosas ventajas y sinergias para la Administración en la ejecución de la política pública de vivienda.

Sin embargo, en el diseño y funciones han de extremarse las precauciones para no generar riesgos indeseados a la libre competencia.

Es importante prevenir que la Administración pueda ser influenciada predominantemente por los intereses de ciertos operadores del mercado representados en dicho órgano. Lo que podría llevar a no adoptar iniciativas regulatorias o de otra índole que sean óptimas en la ejecución de políticas de vivienda, desde una perspectiva social o en términos de interés general.

En definitiva, esta situación podría derivar en el fenómeno conocido como "captura del regulador", propiciar que se puedan relajar las condiciones de competencia o que se facilite la coordinación de comportamientos entre competidores, lo que podría perjudicar al funcionamiento competitivo del mercado y, en última instancia, afectar negativamente a los consumidores.

Para garantizar que el Consejo Andaluz de la Vivienda pueda ser un órgano que no distorsione la dinámica competitiva ni el marco deseable de neutralidad competitiva, es importante que se establezca un modelo de gobernanza transparente y equilibrado de participación de los distintos agentes involucrados, limitando la capacidad de influencia desproporcionada de ciertos grupos de presión. A título meramente indicativo, y sin ánimo de exhaustividad, se citan a continuación algunas de las medidas que pueden articularse:

- Composición equilibrada y plural³². Se recomienda que se incluyan representantes de los diferentes agentes involucrados y se asegure la diversidad y una adecuada ponderación de intereses, entre ellos: operadores públicos (Administración autonómica y local) y privados; grandes y pequeños; tradicionales y emergentes; asociaciones de operadores más representativas con las minoritarias; cooperativas de vivienda; organizaciones de consumidores y usuarios; *startups* y empresas tecnológicas del sector vivienda; académicos y expertos independientes en urbanismo, vivienda y economía de reconocido prestigio internacional, entre otros.

La rotación en la composición o el nombramiento de representantes también contribuiría a equilibrar el peso de los operadores en estos órganos.

³² Si el Consejo se compone principalmente por grandes promotoras, constructoras, grupos inmobiliarios, fondos de inversión o asociaciones profesionales, entre otros, podría influir en regulaciones y políticas que perjudiquen a nuevos entrantes o pequeños operadores. Asimismo, si el Consejo está dominado por actores tradicionales del sector, podría resistirse a nuevos modelos de negocio. La falta de representación de cooperativas de vivienda, *startups proptech*, pequeños arrendadores o ciudadanos afectados puede sesgar las decisiones del Consejo.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 27/87



- Funciones claramente definidas y limitadas³³. Separación de las funciones consultivas de las funciones de supervisión para evitar que el mismo órgano recomiende políticas y supervise su implementación; asegurar que las decisiones se tomarán con base en criterios técnicos y no debido a la influencia de intereses particulares sin justificación objetiva, entre otros.
- Transparencia y rendición de cuentas. Entre otras medidas: la publicación de actas para evitar decisiones a puerta cerrada; fijar reglas de declaración de conflictos de interés para los miembros de la Comisión, de modo que tengan que abstenerse de debatir o votar en asuntos donde puedan tener intereses personales o empresariales; revisión periódica de su funcionamiento mediante un comité de seguimiento.

Por todo ello, se recomienda que se cuide el diseño de dicho órgano, la concreción de las facultades conferidas al citado consejo por ley y la atribución de nuevas funciones reglamentarias, tanto en las disposiciones del decreto regulador de dicho órgano como en las normas de funcionamiento interno. Asimismo, se requiere que se sopesa la adopción de un modelo de gobernanza equilibrado y transparente, en el que, además, se restrinja la capacidad de influencia de ciertos grupos de presión, para evitar que se pueda ver comprometido el funcionamiento competitivo de los mercados.

5.3.3. Colaboración y ayudas a entidades del tercer sector fundaciones o SOCIMI de inversión social y otras entidades (artículos 12.1 y 91.d)

El artículo 12.1 contempla determinadas fórmulas de colaboración público-privada y ayudas, al disponer que:

“1.La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover la colaboración y establecer ayudas, a entidades del Tercer Sector, sin ánimo de lucro, fundaciones o socimis de inversión social (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), o a cualquier entidad que persiga estos objetivos, para la gestión de bolsas de vivienda en alquiler, gestión de la vivienda asequible, políticas de inclusión social y lucha contra el sinhogarismo, atención a migrantes, familias en exclusión, víctimas de violencia, las personas jóvenes en desventaja, bajo el paraguas de las entidades sociales colaboradoras que les proporcionan un acompañamiento especializado en el acceso a la vivienda, y en la atención a la emergencia residencial, realización de campañas y acciones de sensibilización y educación en la conservación de la vivienda, así como la realización de análisis e informes y su puesta a disposición de la administración”.

La colaboración público-privada con las entidades incluidas en el artículo 12.1 persigue optimizar recursos, mejorar la eficiencia de la gestión y maximizar el impacto social en la aplicación de políticas

³³ Si ciertos actores del sector tienen acceso privilegiado a información clave sobre futuras políticas de vivienda, pueden influir en la regulación en su propio beneficio, limitando la competencia. O podrán anticiparse a cambios normativos y obtener ventajas competitivas sobre otros agentes.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 28/87



de vivienda y cohesión social, aportando diversas ventajas estratégicas, sociales y económicas en la gestión de vivienda asequible y la lucha contra la exclusión residencial.

El fomento de las fórmulas de colaboración público-privada se establece como un principio rector de la política de vivienda, tanto en el ámbito estatal³⁴, como en la norma proyectada para “promover una oferta significativa y estable de viviendas para los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado libre, integrada en un tejido residencial que favorezca la conciliación de las actividades productivas con la vida familiar” (artículo 3.5).

Desde la óptica de la competencia, aunque ciertamente las fórmulas colaborativas pueden entrañar ciertas ventajas, no se deben emplear aquellos mecanismos, como los convenios de colaboración, con el objetivo de evitar la aplicación de la normativa de contratación pública³⁵ y la concurrencia que ésta genera, dado que provoca un daño injustificado a la competencia³⁶.

La autoridad nacional de competencia, en el Documento G-2021-01 ya citado, recomienda “restringir la utilización de alternativas a la contratación pública, como convenios y encargos, a los casos en que sean más eficientes”.

En este sentido, la CNMC señala que el recurso a figuras como los convenios y los encargos a medios propios personificados del ente contratante supone una renuncia a procedimientos de concurrencia competitiva y, por ende, a las ganancias de eficiencia derivadas de la tensión competitiva entre operadores (Guía de contratación y competencia de 2011 y Estudio sobre medios propios de 2013).

La Administración pública debe orientar el margen de discrecionalidad que en este aspecto le reconoce la normativa hacia aquellos instrumentos que mejor resuelvan la necesidad demandada en términos de eficiencia, incluyendo entre las diversas posibilidades disponibles la opción por la gestión directa o indirecta de los servicios públicos.

Respecto a los instrumentos de colaboración, merece traer a colación el estudio realizado por el Grupo de Trabajo creado en el seno del Comité para la Mejora de la Regulación (CMR)³⁷, con relación a la

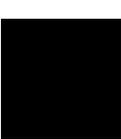
³⁴ Artículo 2.j) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo para “lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada”.

³⁵ La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, establece los principios de libertad de acceso, publicidad, transparencia, no discriminación e igualdad de trato (principios rectores tanto de la normativa de contratación pública como de la política de competencia) y demás garantías inherentes a los procedimientos de licitación pública.

³⁶ La utilización de los convenios supone que no se aplican normas de contratación pública inspiradas en los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad, no discriminación y salvaguarda de la libre competencia. Por tanto, se renuncia a la concurrencia competitiva (competencia por el mercado) y a eficiencias derivadas de la tensión competitiva entre operadores.

³⁷ Este Comité fue creado por la Disposición adicional tercera de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre. Funcionaba en Pleno, en Comisión Local y en grupos de trabajo creados al efecto. Los fines del Comité eran los siguientes:

- La adopción de criterios para promover la mejora del entorno económico mediante la aplicación de los principios de buena regulación, evitando la introducción de restricciones injustificadas o desproporcionadas al funcionamiento de los mercados.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 29/87	



externalización de funciones públicas, particularmente en el ámbito del visado colegial de trabajos profesionales. En éste se evaluó la necesidad y proporcionalidad de externalizar funciones públicas, considerando su utilidad, costes y posibles efectos sobre la competencia.

Dicha labor se plasmó en el Documento de *Recomendaciones del Comité para la Mejora de la Regulación en materia de requisitos vinculados a la exigencia de presentación de trabajos profesionales sometidos a visado colegial* (de 29 de septiembre de 2011), donde se estableció que, antes de optar por la externalización, las Administraciones Públicas debían evaluar distintas alternativas y priorizar aquellos mecanismos que minimizasen cargas a los ciudadanos y fomentasen la libre competencia. Se propuso el siguiente orden de preferencia en los mecanismos de externalización:

1. Contratación pública y sistema de autorización.
2. Convenio de colaboración.
3. Encomienda de gestión y delegación de competencias.

Destacó, asimismo, la importancia de definir claramente las tareas a externalizar, establecer criterios de idoneidad y garantizar la calidad e independencia de las funciones externalizadas mediante mecanismos de supervisión.

Ello, en aras de promover una regulación más acorde con los principios de una regulación económica eficiente y alineada con la defensa de la competencia.

Nótese que la formalización de convenios puede generar ventajas a favor de las entidades y operadores económicos que suscriban los mismos e, incluso, puede generar un efecto de expulsión de otros no adheridos.

En consecuencia, se debe elegir el mecanismo de colaboración que tenga en cuenta adecuadamente las implicaciones para la competencia efectiva derivadas de su adopción.

Adicionalmente, en términos de competencia, resulta aconsejable que se opte por procedimientos de licitación pública en los que se garanticen los principios de igualdad y no discriminación entre los operadores, así como las mejores condiciones de competencia posibles, para minimizar distorsiones en el mercado de la vivienda y fomentar así la participación de diversos actores en la consecución de los objetivos de interés público perseguidos por la norma.

Por otro lado, en lo referente a la asignación de ayudas, éstas deben diseñarse de forma que sean lo más favorecedora posible para la competencia y aplicar los citados principios de regulación económica eficiente. Entre otros, los de necesidad, proporcionalidad y no discriminación.

-
- La cooperación para la mejora de la regulación de las actividades de servicios.
 - El seguimiento y la coordinación de las actuaciones que se lleven a cabo en las diferentes administraciones para la correcta transposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior.

Sus funciones han sido asumidas por la Conferencia Sectorial para la Mejora Regulatoria y el Clima de Negocios.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 30/87	



La CNMC ha tenido ocasión de pronunciarse sobre ello en distintas ocasiones. En su referido documento G-2021-01, con relación a las ayudas, defiende la utilidad de la actividad de fomento de los poderes públicos y advierte sobre sus riesgos en los siguientes términos:

“Las ayudas públicas, en la medida en que estén correctamente diseñadas, tienen un enorme potencial para ayudar a que la recuperación económica sea más rápida, sostenible y duradera, y también para paliar los efectos nocivos de la crisis económica y sanitaria, especialmente sobre los colectivos más desfavorecidos y vulnerables, como empresas pequeñas y medianas, autónomos y trabajadores.

[...]

Sin embargo, las ayudas públicas deben instrumentarse evitando que alteren el funcionamiento eficiente de los mercados, o que introduzcan distorsiones e ineficiencias que perjudiquen la libre competencia y el bienestar económico general”.

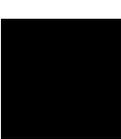
En el Documento metodológico para la evaluación de ayudas públicas (con referencia PRO/CNMC/001/16), muestra que cualquier intervención pública, sea o no en forma de ayuda, debería justificarse en alguna de las siguientes razones:

- La existencia de fallos del mercado, es decir, situaciones donde el mercado deja de ser necesariamente el mecanismo óptimo para la asignación de los recursos.
- La búsqueda de otros objetivos como una mejora de los resultados del mercado en términos de redistribución o la consecución de fines no económicos.

A los efectos de intentar evaluar, en la medida de lo posible, el impacto económico de este tipo de ayudas las autoridades de competencia proponen llevar a cabo una evaluación *ex ante* y otra *ex post*. Y, en este orden de consideraciones, puede resultar de gran utilidad introducir medidas que posibiliten el seguimiento y la medición del impacto de la fórmula colaborativa elegida, con el fin de asegurar la eficiencia del gasto público y la consecución de los objetivos sociales perseguidos por la norma.

En el diseño de los mecanismos concretos de colaboración público-privada y en el establecimiento de ayudas no deben generarse barreras de entrada injustificadas ni llevar a cabo actuaciones discriminatorias y que supongan una alteración del funcionamiento competitivo del mercado. A tal efecto, se sugiere asegurar que las entidades del Tercer Sector, fundaciones, SOCIMI de inversión social y otras entidades privadas operen conforme a criterios de eficiencia, equidad y responsabilidad social, promoviendo un entorno competitivo y transparente.

Por todo ello, se recomienda una revisión del contenido de dicho precepto para incorporar los principios de transparencia, libre concurrencia, no discriminación y de salvaguarda de la competencia efectiva como principios rectores de las fórmulas de colaboración público-privada. Ello, en sintonía también con la previsión recogida en el artículo 11.2, relativa a las promociones de viviendas protegidas que se impulsen al amparo de actuaciones de colaboración público-privada.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 31/87	



Por otra parte, en aras de garantizar la seguridad jurídica, se sugiere reformular la redacción del referido artículo para dotarlo de una estructura más ordenada (dividiendo las distintas ideas en párrafos separados), dotándolo de una mayor claridad y precisión. Ello permitirá visualizar con mayor facilidad las distintas acciones contempladas, propiciando una mejor comprensión por parte de los destinatarios de la norma.

Por añadidura, recordar que en las actuaciones administrativas ulteriores o regulatorias futuras que en cada caso se adopten (bases de ayudas, resoluciones de convocatorias, pliegos de cláusulas u otros documentos que hayan de regir los respectivos procedimientos), además de procurar que se minimice en lo posible el impacto en competencia —mediante el respeto de los principios de buena regulación económica y favorecedores de la competencia efectiva a que obligan distintas normas, entre ellas, la LGUM— ha de garantizarse igualmente el principio de neutralidad competitiva³⁸ en la implementación del artículo 12.1, en consonancia con la propia literalidad y el espíritu de dicho precepto, sin que se pueda favorecer o privilegiar a ciertos operadores con respecto a otros.

No en vano, en dicho precepto además de hacerse referencia a entidades específicas —como las pertenecientes al Tercer Sector, a fundaciones y a socimis de inversión social— también se incluye una mención genérica a “cualquier entidad que persiga estos objetivos”, entre los que podrían estar incluidos, por ejemplo, cooperativas de vivienda, promotores o inversores privados socialmente responsables o *startups proptech* que cumplan criterios de responsabilidad social y sostenibilidad, y que también pueden contribuir a alcanzar los mismos objetivos de política social, ofreciendo soluciones innovadoras y eficientes en la ejecución de las labores a las que hace referencia el artículo 12.1.

5.3.4. Colaboración con colegios profesionales y entidades urbanísticas certificadoras (artículos 11.3, 12.2 y 67)

El artículo 11, titulado “Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda asequible”, señala en su apartado 3, que las actuaciones destinadas a la rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano podrán realizarse a través de entidades urbanísticas colaboradoras o mediante modalidad de gestión indirecta previstas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (en adelante, LISTA).

El artículo 12.2, por su parte, establece que las Administraciones Públicas facilitarán la iniciativa privada en las formas y con el alcance previsto en esta Ley. A tal efecto, los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras reguladas en el artículo 9 de la LISTA, y en los artículos 9 a 16, del

³⁸ En consonancia con la propia redacción del artículo 12.1, en las actuaciones que se pongan en marcha en desarrollo del precepto ha de tenerse en cuenta la Recomendación sobre neutralidad competitiva, adoptada por el Consejo ministerial de la OCDE el 31 de mayo de 2021, a la que España se halla adherida. Esta recomendación persigue que los Estados que se adhieran a la misma garanticen reglas de juego homogéneas (*level playing field*) para los distintos operadores que intervienen en mercados competitivos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 32/87



Reglamento General de la citada Ley 7/2021 podrán desarrollar las siguientes tareas de colaboración con las Administraciones públicas:

- “1.º Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes para la calificación de la vivienda protegida o su consideración como asequible.*
- 2.º Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable en materia de vivienda protegida.*
- 3.º Verificar la adecuación de la Declaración Responsable realizada por el promotor para la calificación definitiva de la vivienda protegida a las exigencias de la normativa aplicable.*
- 4.º Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación de la vivienda protegida de titularidad pública o privada”.*

En conexión con lo anterior, el artículo 67.5 prevé en el procedimiento para la calificación de viviendas protegidas que “las entidades urbanísticas certificadoras o los colegios profesionales podrán emitir certificación de conformidad respecto de la documentación preceptiva para la solicitud de la calificación provisional o presentación de la declaración responsable, en su caso”.

Se recuerda, en primer lugar, que la regulación de las entidades urbanísticas certificadoras o los colegios profesionales fue analizada por este Consejo en el Informe N 10/2022, sobre el proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, a cuyas consideraciones nos remitimos.

En dicho Informe se valoró positivamente el fomento de la iniciativa privada en el ámbito urbanístico y la regulación de la figura de las entidades privadas colaboradoras de la Administración en este ámbito, en tanto que implementaba un sistema que había demostrado su eficacia en la tramitación de los procedimientos de intervención administrativa en otros ámbitos de actuación y, en concreto, en el ámbito urbanístico con el objetivo de una mayor agilidad y reducción de plazos en la tramitación de las licencias urbanísticas.

Sin embargo, se alertó de los efectos negativos que puede ocasionar la creación de reservas de actividad injustificadas. Y se recomendó la adopción de soluciones respetuosas con los principios de una buena regulación económica y con la legislación de defensa de la competencia.

A título de ejemplo, sirva la adopción de un modelo de habilitación de entidades de certificación urbanística, sin exclusividades, preferencias o tratamientos discriminatorios a favor de determinadas corporaciones o entidades profesionales, como pudieran ser los colegios profesionales, en perjuicio de otros operadores.

Por tanto, la intervención de las entidades urbanísticas de certificación y colegios profesionales ha de llevarse a cabo mediante criterios transparentes, claros y accesibles para todos los agentes implicados (autoridades competentes, entidades certificadoras, empresas y destinatarios de los servicios).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 33/87



Su participación ha de instrumentarse a través de procedimientos abiertos y competitivos que permita la concurrencia de todas las entidades que puedan competir en cuanto a la calidad y la eficacia de sus servicios, en beneficio de las empresas que requieran de manera voluntaria la certificación y de los consumidores.

5.3.5. Obligación de información estadística a los colegios profesionales (artículo 12.3)

El artículo 12.3 obliga a los colegios profesionales a que faciliten determinada información estadística sobre viviendas, en el marco de la colaboración público-privada³⁹.

Respecto de dicha previsión conviene efectuar dos consideraciones desde la óptica de la promoción de la competencia y la mejora regulatoria. En primer lugar, los Colegios profesionales son corporaciones de derecho público, que tienen una naturaleza dual público-privada. Respecto de su dimensión privada, y al ser los colegiados operadores económicos, es fundamental que este cauce de colaboración con la Administración no funcione como un mecanismo que permita al Colegio controlar determinada información económicamente sensible sobre la actividad y las condiciones de prestación de los servicios de sus asociados, en concreto, con relación a la emisión de visados o los certificados finales de obra, entre otras actuaciones.

Para minimizar el riesgo potencial para la competencia, ha de procurarse que los datos que suministren los profesionales al Colegio sean lo más agregados posibles.

En segundo lugar, esta exigencia entraña una carga para los operadores económicos, sobre todo si se tiene en cuenta que el artículo 8.3 atribuye al Consejo Andaluz de la Vivienda la función de recabar informes periódicos y análisis de datos y estadísticas en materia de vivienda.

Se recomienda —como alternativa regulatoria más eficiente—, que se sopesa la revisión de esta previsión regulatoria del artículo 12.3 y se reevalúe si, en aras del principio de simplificación de cargas, dicha obligación puede ser más adecuada reservarla para su inclusión en la futura reglamentación interna de funcionamiento del referido órgano colegiado.

³⁹ “Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada (...)

3. En el marco de la colaboración público-privada, los colegios profesionales estarán obligados a facilitar información estadística periódica de forma trimestral, relativa a la vivienda y particularmente datos referentes a:

- Nº de visados de vivienda libre y de vivienda protegida, por municipio y provincia.
- Nº de visados de alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.
- Nº de viviendas y alojamientos libres y protegidos iniciados y terminados por año, por municipio y provincia.
- Nº de viviendas, libres y protegidas, rehabilitadas por año y por municipio y provincia.
- Nº de certificados finales de obra de viviendas y alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 34/87



5.3.6. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada (artículo 13)

El artículo 13 del anteproyecto de Ley sienta las bases para la creación de la “Comisión interadministrativa de colaboración público-privada”. Se configura como un órgano específico de participación ciudadana que dependerá de la Consejería competente en materia de vivienda. Será un instrumento de diálogo y cooperación entre el sector público y privado (artículo 13.1).

Su objetivo principal será dirigir, coordinar e impulsar las herramientas e iniciativas de colaboración conjunta en materia de vivienda.

El precepto dispone que la organización, las funciones y los miembros de esta Comisión se determinarán mediante Orden dictada por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Para minimizar los riesgos para la competencia, se sugiere que en el diseño y la implementación de esta Comisión se contemplen cautelas para evitar que en sus actos y acuerdos tenga lugar una “captura del regulador”.

A tal efecto, en su articulación —en la presente norma o mediante la futura Orden u otras normas internas de funcionamiento— se recomienda establecer algún mecanismo orientado a impedir que los intereses de algunos de los agentes representados influyan en las decisiones de la Comisión, desviando su actuación a su favor y en detrimento del interés general.

A título de ejemplo, —y en línea con lo señalado en el apartado 5.3.2 de este Informe— algunas de las medidas orientadas a dicho fin pueden ser:

- El diseño de un modelo de gobernanza equilibrado de participación de los distintos agentes involucrados, evitando la influencia desproporcionada de ciertos grupos de presión (*vgr.* grandes operadores económicos).
- La adopción de iniciativas de transparencia en la toma de decisiones (*vgr.* publicación de actas de las sesiones).
- El establecimiento de medidas para evitar que ciertos actores puedan tener acceso privilegiado a información pública estratégica.
- La fijación de requisitos de declaración de conflictos de interés para los miembros de la Comisión en ciertas decisiones.
- La puesta en marcha de mecanismos de rendición de cuentas o de supervisión independiente de las decisiones y composición de la Comisión, de forma periódica.

5.3.7. Calidad de la vivienda (artículos 24.1, 25, 26 y 27)

El proyecto normativo trata de fomentar la calidad de la vivienda en Andalucía, incluyendo los enfoques que imperan en la actualidad de sostenibilidad, eficiencia energética, innovación y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 35/87



adaptación a los nuevos estilos de vida de la población, y una referencia a los criterios de responsabilidad social.

Ello se advierte, por un lado, en la Exposición de motivos, en la que en diversas ocasiones se alude a la “necesidad de mejorar la calidad constructiva de las viviendas para hacerlas más eficientes energéticamente, más saludables, con más espacio libre y más inclusivas, para que den respuesta a todo tipo de realidades personales y familiares”. Pero, sobre todo, a la luz de los preceptos incluidos en el Título II de la norma, dedicados a dicha cuestión (artículos 23 a 30).⁴⁰

Entre los principios rectores de la calidad de la vivienda figuran, junto a otros, los de “alcanzar la excelencia en la construcción residencial mediante prácticas orientadas no solo a la consecución de los niveles básicos, sino enfocadas a la satisfacción del cliente final o usuario implicando a todos los agentes y procesos a través de la mejora continua, la innovación y la asunción de los criterios de responsabilidad social”. O la “potenciación de los espacios libres en viviendas y edificios residenciales y de convivencia, tanto privados como públicos y comunitarios, que mejoren sustancialmente la calidad de vida de las personas usuarias de las viviendas y especialmente el de las comunidades de vecinos” (artículo 25).

No obstante, como cuestión de menor importancia, llama la atención la referencia al uso de la inteligencia artificial entre dichos principios rectores, dado que a priori no parece estar muy relacionada con la calidad de las edificaciones ni con la calidad arquitectónica, por lo que se sugiere que se reconsidere su mantenimiento o no, en aras de la claridad, previsibilidad y seguridad jurídica.

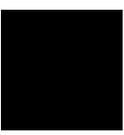
Por otra parte, conviene considerar que en los artículos 24.1 y 26 se regulan las exigencias a implantar, con carácter obligatorio, para todas las obras de construcción y rehabilitación de viviendas, tanto de promoción pública como privada, y que, en consecuencia, aplicarían a los promotores, constructores e intermediarios en la construcción, rehabilitación y comercialización de las viviendas en Andalucía.

En relación con estas previsiones regulatorias, debe observarse que la legislación básica estatal ya configura el marco de condiciones mínimas de calidad aplicables a los edificios. En particular, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) ya establece los requisitos básicos de la edificación. Estos abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como los referentes a la habitabilidad. Mediante estos requisitos se pretende “garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente”.

⁴⁰ Otra manifestación de la apuesta por la calidad se observa, por ejemplo, en el artículo 65, entre las “Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas”, al disponerse:

“Con el objeto de fomentar la construcción de viviendas protegidas con mejores prestaciones, mejorar las condiciones de sus zonas comunes y fomentar la construcción de terrazas, no computarán como edificabilidad las zonas comunes del edificio necesarias para su utilización y funcionamiento, ni las estancias distintas de las anteriores destinadas al uso social y común del edificio hasta un límite que se establecerá reglamentariamente, ni la superficie destinada a terraza hasta 10 m², y siempre que esto sea compatible con el cumplimiento del resto de determinaciones de ordenación urbanística”.

Dicha medida se explica en la parte dispositiva de la norma, al afirmarse que la norma impulsa la implementación de terrazas y espacios libres en las viviendas, y en los espacios comunes de los edificios, potenciando los usos de estos adecuados a las necesidades de sus habitantes, uso deportivo, multiusos, servicios domésticos, *coworking*, entre otros.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 36/87	



Esta Ley se complementa con el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, que detalla las exigencias en materia de seguridad y habitabilidad, y con la Ley 9/2022, de 14 de junio, Calidad de la Arquitectura complementa el marco legal estatal.

Las previsiones normativas adicionales contempladas en el anteproyecto de Ley —cuya finalidad estaría vinculada con legítimos objetivos como la protección de las personas consumidoras y el aseguramiento de unos determinados niveles de calidad— pueden crear complejidad y confusión en el marco normativo, e introducir disparidades regulatorias. Ello, al establecer unos estándares más exigentes, que suponen trabas económicas y administrativas e incrementan los costes regulatorios para los operadores económicos que desarrollan las actividades de promoción, rehabilitación, construcción, intermediación o comercialización de las viviendas, tanto de obra pública⁴¹ como de obra privada, dentro del territorio de Andalucía⁴².

A este respecto, nótese que el artículo 27 del proyecto normativo hace alusión a la necesidad de “propiciar niveles superiores de calidad para las viviendas” y de adecuación de los requisitos exigidos “a las nuevas necesidades y estándares”.

Desde la óptica de la promoción de la competencia y la mejora de la regulación económica, los poderes públicos han de garantizar que la iniciativa normativa es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado y claro, que facilite su comprensión y aplicación, y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones por parte de sus destinatarios.

Ello, en aplicación del principio de seguridad jurídica definido en el artículo 129.4 de la Ley 39/2025, de 1 de octubre y con las mencionadas recomendaciones de la autoridad nacional de competencia sobre la necesidad de “promover una regulación comprensible, accesible, transparente y consistente”⁴³.

⁴¹ Actualmente, en la Comunidad Autónoma de Andalucía rige el Decreto 67/2011, de 5 de abril, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública. Este decreto establece que los agentes intervinientes en el proceso constructivo deben asegurar que las obras se realicen conforme a las especificaciones técnicas y normativas vigentes, implementando los sistemas de control necesarios para verificar las características técnicas de los materiales, sistemas e instalaciones.

⁴² En concreto, en los artículos 24.1 y 26, entre las obligaciones y responsabilidades de los operadores económicos afectados por dichos preceptos se incluye una mención específica al preceptivo estudio geotécnico previo y al sometimiento con carácter obligatorio a sistemas de control de calidad de la edificación.

Sin embargo, por este Consejo se ha comprobado que, en la legislación básica española sobre edificación, la realización de un estudio geotécnico previo es generalmente preceptiva para la mayoría de las construcciones. Así, el estudio geotécnico es obligatorio en todas las edificaciones sujetas a la LOE y al CTE. Sin embargo, la normativa permite cierta flexibilidad en algunos supuestos muy excepcionales y residuales, que han de evaluarse caso por caso, considerando la naturaleza y el uso previsto de la edificación, en construcciones de escasa entidad técnica o que no comprometan la seguridad estructural.

En cuanto a los sistemas de aseguramiento y control de calidad, la LOE y el CTE establecen la obligatoriedad de implementar mecanismos que verifiquen las características técnicas de los materiales, sistemas e instalaciones utilizados en la construcción. Estos sistemas incluyen controles de recepción de materiales, ensayos de calidad y supervisión de la ejecución de la obra, asegurando que se cumplan las especificaciones del proyecto y la normativa vigente. Además, la LOE, en su artículo 14 define a las entidades de control de calidad de la edificación como aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones.

⁴³ En el documento G-201-01 ya citado.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 37/87	



En consecuencia, para evitar los solapamientos, la incertidumbre regulatoria y la proliferación de requerimientos técnicos ya salvaguardados por otras disposiciones sectoriales, cabe sugerir que se evalúe su pertinencia y se revisen las referencias, limitándose a disponer que las obras se realicen conforme a las especificaciones técnicas y normativas vigentes.

5.3.8. Medidas de fomento del alquiler (artículo 40)

El artículo 40 establece las acciones que la Consejería con competencias en vivienda, en coordinación con la Administración local, debe implementar para garantizar el uso efectivo de las viviendas.

Las medidas de fomento previstas en el artículo 40.2 son:

- Intermediación pública en el mercado del alquiler (apartado a).
- Incentivos económicos a arrendadores y arrendatarios (apartado b).
- Subvenciones y ayudas a propietarios y arrendatarios (apartado c).
- Programas de cesión de viviendas (apartado d).

Con tales medidas se pretende optimizar el parque de viviendas deshabitadas y facilitar el acceso a una vivienda digna, especialmente para colectivos con dificultades económicas. De este modo, la normativa andaluza se alinea con los principios de la función social de la vivienda, intentando evitar la especulación y la acumulación de viviendas vacías.

No obstante, dado que dicha regulación implica una intervención pública significativa en el mercado inmobiliario, es clave evaluar sus efectos sobre el funcionamiento competitivo del mercado y asegurar que su implementación fomente la concurrencia y el equilibrio de la actuación del sector público y el privado, minimizando los impactos adversos.

5.3.8.1. Intermediación pública en el mercado del alquiler [artículo 40.2.a)]

La intervención del sector público en la gestión de bolsas de vivienda en alquiler, en la celebración de convenios con propietarios o mediante otros instrumentos de intermediación podría ocasionar una distorsión del mercado inmobiliario, afectando la oferta de viviendas disponibles en el mercado libre.

Una buena práctica para salvaguardar la libre competencia es someter dichas actuaciones a los principios de regulación económica eficiente, que están alineados con los criterios inspiradores de la normativa de contratación del sector público⁴⁴:

- Libertad de acceso. Los programas de alquiler de viviendas, bolsas de arrendamiento y convenios con propietarios deben contar con bases y procedimientos de adjudicación que permitan que cualquier persona jurídica o física que cumpla con los requisitos que se

⁴⁴ Vid. Artículo 1 de la LCSP.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 38/87	



dispongan debe poder acceder a los programas de intermediación. En particular, deberá evitarse la introducción de restricciones injustificadas, innecesarias, desproporcionadas o discriminatorias.

- Publicidad y transparencia de los procedimientos. Los programas de alquiler de viviendas, bolsas de arrendamiento y convenios con propietarios deben contar con bases públicas y procedimientos claros de adjudicación. La publicidad de estos programas debe permitir a todos los interesados conocer sus condiciones y participar en igualdad de oportunidades.
- No discriminación e igualdad de trato. Se deben establecer criterios objetivos para la selección de propietarios y viviendas dentro de estos programas. Para no dañar la neutralidad competitiva, la norma no deberá favorecer de forma injustificada a ciertos operadores (por ejemplo, entidades públicas, grandes tenedores o sin ánimo de lucro) en detrimento de otros operadores (*vgr.* pequeños arrendadores, agencias inmobiliarias, *startups proptech*, cooperativas de vivienda, entre otros) que pueden contribuir a los mismos objetivos.
- Eficiente utilización de los fondos públicos. La intervención debe ser proporcionada y ajustarse a criterios de rentabilidad social y económica, evitando distorsiones en el mercado de alquiler. La inversión pública debe destinarse únicamente a programas con impacto positivo y verificable en la ampliación del parque de viviendas en alquiler a precios adecuados.

Para garantizar la eficiencia en la ejecución del artículo 40.2.a) se podrían articular indicadores de impacto y evaluación periódica, midiendo el efecto real de estas medidas en la accesibilidad del alquiler a precios asequibles, o disponer mecanismos de control y auditoría sobre la gestión de fondos destinados a programas de alquiler, evitando sobrecostes o ineficiencias.

Someter las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas a estos principios puede coadyuvar a que la intervención pública no genere distorsiones en la libre competencia y que los fondos públicos sean utilizados de manera eficaz y equitativa.

5.3.8.2. Incentivos económicos, subvenciones y ayudas a propietarios y arrendatarios [artículo 40.2, b) y c)]

En las letras b) y c) del artículo 40.2 se contemplan incentivos económicos a arrendadores y arrendatarios, así como subvenciones y ayudas a propietarios y arrendatarios.

Las ayudas y subvenciones públicas son instrumentos clave utilizados por las Administraciones para impulsar sus políticas públicas, por lo que resulta necesario que su implementación se realice conforme a los principios de una regulación económica eficiente y favorecedora de la competencia efectiva y se asegure el cumplimiento del principio de neutralidad competitiva, evitando que se pueda favorecer o privilegiar a ciertos operadores con respecto a otros.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 39/87



Siguiendo las directrices del “Documento metodológico para la evaluación de ayudas públicas” (PRO/CNMC/001/16) de la CNMC⁴⁵, la concesión de ayudas públicas supone una forma de intervención del sector público en la economía que, sin perjuicio de la persecución de ciertos objetivos de interés general, si se utiliza de forma innecesaria o desproporcionada, puede alterar el funcionamiento en los mercados, introduciendo distorsiones e ineficiencias anticompetitivas y perjudicando el bienestar económico general⁴⁶.

Por ello, en el diseño de las subvenciones, dicho documento metodológico constituye una herramienta esencial para los órganos responsables de concederlas. Su aplicación permite analizar el impacto real de las futuras acciones de fomento que pretendan emprenderse, además de evaluar y revisar la eficacia de las líneas ya establecidas.

También ha de considerarse el decálogo sobre ayudas públicas recogido dentro del documento G-2021-01 de la CNMC anteriormente mencionado.

Con arreglo a esos principios, el régimen de ayudas ha de articular requisitos no desproporcionados y, en todo caso, vinculados a la finalidad perseguida por la subvención y debidamente justificados. Deben evitarse, en todo caso, la imposición de requisitos que puedan limitar la libertad de establecimiento y la libertad de circulación y prohibidos por el artículo 18.2 de la LGUM⁴⁷.

A este aspecto, se recuerda la posición de este CCA en los numerosos Informes emitidos en los que se alerta de requisitos discriminatorios, que limitan injustificadamente por razón del territorio el acceso a recursos públicos⁴⁸.

⁴⁵ Disponible en el siguiente enlace: <https://www.cnmc.es/expedientes/procnmc00116>

⁴⁶ En idénticos términos se expresaba la extinta Comisión Nacional de la Competencia (CNC), en su primer Informe anual sobre Ayudas Públicas del año 2008, al señalar que el otorgamiento de ayudas públicas constituye una forma de intervención en la economía, y aunque en numerosos supuestos la concesión de subvenciones es una respuesta legítima ante fallos de mercado o puede resultar una adecuada respuesta para alcanzar determinados objetivos sociales, en ocasiones, pueden alterar el funcionamiento en los mercados, suponiendo perjuicios al juego competitivo y a la eficiencia de los mismos.

Este primer informe anual en materia de ayudas públicas en España se encuentra disponible, al igual que los informes sucesivos (el último informe del año 2024), en el siguiente enlace: <https://www.cnmc.es/ambitos-de-actuacion/promocion-de-lacompetencia/ayudas-publicas>

⁴⁷ En particular, para el caso del otorgamiento de las ayudas, el artículo 18.2.b) de la LGUM establece que:

“2. Las autoridades competentes no podrán realizar actuaciones que limiten el libre establecimiento y la libre circulación por no cumplir los principios recogidos en el Capítulo II. No cumplen los principios recogidos en el capítulo II los actos, disposiciones y medios de intervención de las autoridades competentes que contengan o apliquen:

b) Requisitos para la obtención de ventajas económicas que sean discriminatorios excepto que exista una razón imperiosa de interés general que lo justifique y sea proporcionado. La obligación de operar en el territorio de la autoridad competente o de generar actividad económica en el mismo para la obtención de ventajas económicas vinculadas a las políticas de fomento desarrolladas por dicha autoridad no se considerará un requisito discriminatorio, sin perjuicio del cumplimiento del principio de no discriminación e igualdad de trato establecido en el derecho de la Unión Europea”.

⁴⁸ Si bien, a la luz de este precepto, tras la reforma operada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, en la medida en que las autoridades competentes vinculen la obtención de ventajas económicas a las políticas de fomento de la actividad económica desarrolladas por ella, la imposición de requisitos territoriales podría no ser discriminatoria en el sentido del artículo 3 de la LGUM, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 18.2.b) de la LGUM. No

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 40/87	



La CNMC señala que, salvo que exista una RIIG, debe evitarse asociar la concesión de las ayudas públicas a la obligación de disponer de un domicilio social en el área geográfica de la Administración concedente. Es preferible acudir, si resulta posible, a criterios basados en el ejercicio de actividades económicas, frente a criterios de lugar de establecimiento.

Por lo tanto, para garantizar el impacto positivo de las ayudas o incentivos previstos en este precepto, se recomienda que se otorguen siguiendo criterios competitivos, fomentando la transparencia y la concurrencia del mayor número de operadores, especialmente de las pymes.

Adicionalmente, y en cumplimiento del principio de neutralidad competitiva, en las condiciones de acceso a debe evitarse la atribución de ventajas injustificadas que puedan fortalecer de forma indebida la posición en el mercado de determinadas empresas.

Por último, dado que los instrumentos de fomento se implementarán a través de distintas convocatorias, los órganos concedentes deberán evaluar su compatibilidad con la normativa comunitaria en materia de ayudas de Estado (artículos 107 a 109 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea). La Consejería de Turismo y Acción Exterior, a través de la Secretaría General de Acción Exterior y Unión Europea, es la encargada del asesoramiento e información a todos los órganos de la Junta de Andalucía en materias relacionadas con el Derecho de la Unión Europea y en especial en relación con la tramitación de los expedientes de ayudas de Estado.

5.3.8.3. Programas de cesión de viviendas a la Administración pública [artículo 40.2, d)]

El artículo 40.2 del anteproyecto de Ley, en la letra d), regula los programas de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas a ponerlas, de manera voluntaria, en el mercado de alquiler a precios asequibles, mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

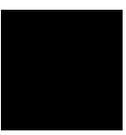
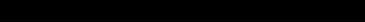
Si bien los programas de cesión de viviendas persiguen una legítima finalidad social, su diseño debe evitar la introducción de restricciones injustificadas a la competencia en el mercado del alquiler de la vivienda. Cualquier limitación debe estar debidamente fundamentada por la existencia de un fallo de mercado o RIIG y ajustarse a los principios de una regulación económica eficiente y favorecedores de la competencia en el sector.

Es de destacar que, con la implementación de estos programas de cesión de viviendas, la Administración pública asume un papel activo como agente económico en este mercado del alquiler,

obstante, dichos requisitos deberán respetar en todo caso el principio de necesidad y proporcionalidad. Todo ello, tal y como reconoce la propia Secretaría para la Unidad de Mercado (SECUM).

Cabe destacar los informes evacuados en expedientes tramitados por la SECUM en el ámbito de los procedimientos de protección de operadores económicos en materia de subvenciones, a título de ejemplo, los siguientes: 26-0304 EDUCACIÓN – Formación desempleados Madrid 2023; 26-0299 EDUCACIÓN – Centros de Formación de Empleo. Extremadura y 26-0278 EDUCACIÓN– Centros Formación de Empleo Valencia. Se pueden consultar estos y otros expedientes en la web de la SECUM:

<https://portal.mineco.gob.es/eses/economiayempresa/unidadmercado/gum/buscador/Paginas/default.aspx>

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 41/87	



donde la iniciativa privada ya presta sus servicios o tiene la capacidad para hacerlo. Esta intervención pública puede generar distorsiones en el mercado que han de estar debidamente justificadas desde la perspectiva de la competencia o la insuficiencia del sector privado para cubrir la actual demanda.

Adicionalmente, en lo que respecta a la puesta en alquiler de las viviendas a “precios asequibles”, la aplicación de dicha medida implica la fijación de un precio regulado por parte de la Administración pública, que constituye una restricción a la competencia.

Es preciso recordar que la libre fijación de los precios constituye uno de los elementos más relevantes para la existencia de una competencia efectiva y lograr una asignación eficiente de los recursos productivos a favor de los operadores o técnicas más eficientes y, por tanto, para incentivar la innovación y la mejora de los productos y servicios. Como resultado, los consumidores y usuarios se benefician de la reducción de los precios y un aumento de la variedad y de la calidad de los productos y servicios ofertados.

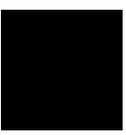
En sentido contrario, la fijación de unos precios fijos, mínimos, máximos u orientativos representa una de las prácticas más dañinas de la competencia. Estas restricciones limitan la capacidad de las empresas para diferenciarse a través del precio y eliminan el grado de incertidumbre necesario para el buen funcionamiento del mercado.

Por ello, sólo en situaciones excepcionales, y existiendo previamente una debida justificación económica, necesaria y proporcionada para la protección de RIIG, podría entenderse justificada una intervención en la determinación libre de los precios.

Esta cuestión plantea riesgos significativos para la competencia, puesto que podría inducir indirectamente a la homogeneización de los precios en el mercado de alquiler, alterando las condiciones competitivas. En particular, la fijación de un precio "asequible" podría incentivar un alineamiento de precios entre las empresas del sector, facilitando la adopción de prácticas o acuerdos que restrinjan la competencia.

Y, además, es importante tener en cuenta el estudio del Banco de España sobre la intervención pública en el mercado del alquiler de la vivienda⁴⁹. En este estudio se revisan los principales instrumentos de las políticas en este mercado agrupadas en tres tipos de intervenciones: los controles sobre los precios del alquiler, la provisión pública de vivienda en alquiler a precios asequibles y un conjunto de medidas diseñadas con el objetivo de incidir de manera indirecta tanto en la oferta como en los precios del alquiler de vivienda. Se subraya la importancia de evaluar cuidadosamente las intervenciones públicas en el mercado del alquiler, basándose en la evidencia y a la luz de las experiencias internacionales,

⁴⁹ López-Rodríguez, D., y Matea, M. de los L. (2020). *La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional*. Documentos Ocasionales, 2002, Banco de España. Disponible en bde.es (https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf?utm_source=chatgpt.com).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 42/87	



para mitigar el problema de accesibilidad y garantizar la estabilidad del mercado.

Por ello, se recomienda que se justifiquen y se diseñen estos Programas de cesión de viviendas a la Administración pública de la manera más pro competitivas, minimizando el impacto de la intervención pública en el mercado.

5.3.9. Regulación de la actividad de los agentes inmobiliarios en Andalucía (artículos 45, 46, 47, 48, 49 y 50)

Este Consejo evidencia restricciones severas a la libre competencia en varios preceptos del Capítulo III del Título IV del anteproyecto de Ley dedicados a la “Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial” y que además no resultarían acordes con la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios reconocidas en la LGUM, en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y en la normativa de la Unión Europea (TFUE y Derecho derivado).

El modelo regulatorio previsto contiene los siguientes elementos limitativos del acceso y ejercicio de la actividad, afectando al libre juego de la competencia en el mercado:

- La regulación de la figura del agente inmobiliario y su reconocimiento y condicionamiento a su inscripción obligatoria en el específico Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía.
- La exigencia de determinados requisitos de capacitación profesional.
- La obligación de disponer de un establecimiento abierto al público en la comunidad.
- Obligación de que los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática dispongan de una dirección física en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- La obligación de constituir una garantía —y mantenerla vigente durante el tiempo que ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria— y contar con una póliza de responsabilidad civil profesional, como requisitos para el ejercicio de la actividad y con carácter previo a la inscripción en el Registro.

Antes de entrar al análisis de cada una de estas restricciones, conviene realizar unas consideraciones previas.

5.3.9.1. Consideraciones previas

Es preciso partir de la premisa de que, en España, el ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria fue liberalizada hace más de dos décadas mediante el *Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes* y la *Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes*. Desde

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 43/87



entonces, cualquier persona puede ejercer como agente inmobiliario sin necesidad de una titulación universitaria específica ni inscripción en un colegio profesional (artículo 3).⁵⁰ El motivo de dichas medidas fue clarificar la situación que en ese momento existía sobre el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria que se encontraba afectada por la falta de una jurisprudencia unánime que reconociera que dicha actividad no estaba reservada a ningún colectivo singular de profesionales.

Así, la actividad de intermediación inmobiliaria puede ser ejercida tanto por los agentes de la propiedad inmobiliaria, conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica⁵¹, como por cualesquiera de las 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.

A pesar de ello, algunas Comunidades Autónomas, en uso de sus competencias en materia de vivienda y de protección de los consumidores, han aprobado normas sobre la materia, estableciendo determinados medios de intervención y requisitos para ejercer la intermediación inmobiliaria, con la finalidad, fundamentalmente, de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y de garantizar la protección de los consumidores.

Por un lado, existen CC.AA., como por ejemplo Cataluña, Comunidad Valenciana, Extremadura y recientemente Islas Baleares que han creado registros obligatorios de agentes inmobiliarios, exigiendo

⁵⁰ "Artículo 3. 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 de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas:

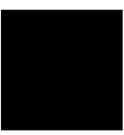
a) Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica.

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".

⁵¹ La primera regulación fue el 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 Central regulaba el ejercicio de la profesión, que reconocía en su artículo 1 como funciones propias de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria la mediación y corretaje en las siguientes operaciones: a) Compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas; b) Préstamos con garantía hipotecaria sobre fincas rústicas y urbanas; c) Arrendamientos rústicos y urbanos, cesión y traspaso de estos últimos; y d) Evacuar las consultas y dictámenes que les sea solicitados sobre el valor en venta, cesión; o traspaso de los bienes inmuebles a que se refieren los tres apartados anteriores.

Dicha norma fue modificada para su adaptación a la nueva regulación introducida por el citado artículo 3 del Real Decreto-ley 4/2000, mediante la aprobación del Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General.

En cuanto a la figura de los Agentes de Propiedad Inmobiliaria (API), según la página web del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (CGCOAPI) de España⁵¹, son profesionales cualificados que operan en el mercado inmobiliario y que está regulado por Real Decreto 1294/2007. Estos profesionales están organizados en colegios profesionales, aunque no se requiere colegiación obligatoria, tal y como expresamente se menciona en la parte expositiva de los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, aprobados por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre. El marco regulatorio aplicable a los Colegios profesionales de los API viene regulado por la propia regulación de los Colegios profesionales⁵¹, así como su normativa específica del Colegio Oficial de Agentes de Propiedad Inmobiliaria, especialmente los Estatutos Generales actualmente vigentes, aprobados por el Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre⁵¹.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 44/87	



requisitos mínimos de formación, ubicación y garantías o seguros de responsabilidad civil. Existen otras, en cambio, como la Comunidad de Madrid, Canarias o Navarra que han previsto este tipo de registros, pero de inscripción voluntaria. Y, finalmente, hay otras comunidades que no han contemplado la existencia de registros específicos para los agentes inmobiliarios. Igualmente, también se observa una cierta heterogeneidad regulatoria en las condiciones y los requisitos exigidos en la legislación autonómica —referidos a la capacitación profesional, ubicación y solvencia, entre otros—.

Como se ha señalado anteriormente, las razones invocadas por las distintas autoridades autonómicas para la creación de estos registros suelen ser coincidentes, generalmente se sustentan en la necesidad de fomentar la transparencia en el sector de la vivienda, la profesionalización y garantizar la protección de los consumidores.

Si bien, se ha podido constatar en algunas de las normas aprobadas, la existencia de otras razones alegadas como son la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, el mantenimiento del orden público, la protección del consumidor y, especialmente, reforzar y garantizar la seguridad pública, aportando seguridad jurídica.

Esta divergencia entre la normativa estatal y la disparidad de requisitos de inscripción y regulación de los agentes inmobiliarios en las distintas comunidades autónomas genera una falta de homogeneidad de las condiciones para ejercer dicha actividad dentro del territorio español. Esta disparidad puede derivar en una fragmentación del mercado nacional, dificultando la competencia efectiva y limitando las oportunidades de expansión empresarial. Así, al restringir la posibilidad de operar en un mercado más amplio, se pierden las economías de escala, se desincentiva la inversión y se generan efectos negativos sobre la productividad, la competitividad y el crecimiento económico. Como resultado, estas barreras impactan de manera adversa en el empleo y el bienestar de los ciudadanos, con un elevado coste económico en términos de desarrollo y prosperidad.

En este contexto, es fundamental considerar que la imposición, a través de normas autonómicas, de la obligatoriedad de inscripción en un registro para los servicios de intermediación inmobiliaria, junto con los requisitos asociados a dicha regulación, genera una asimetría normativa entre comunidades en las condiciones de acceso y ejercicio a la actividad. A diferencia de regiones como Madrid, Canarias o Navarra, donde no se aplican las mismas restricciones de acceso y ejercicio de la actividad, esta disparidad fragmenta artificialmente el mercado, limitando la capacidad de empresas y profesionales para operar libremente en todo el territorio nacional.

Las normas autonómicas que regulan el registro de agentes inmobiliarios, así como los requisitos y condiciones de los profesionales para su inscripción suelen justificarse en motivos como la promoción de la transparencia en el sector de la vivienda, la protección del consumidor y la profesionalización de la actividad. Sin embargo, algunas comunidades autónomas⁵² amplían estos fundamentos,

⁵² En concreto, la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda expresa en su parte expositiva que “La actividad de intermediación, como la actividad de los agentes inmobiliarios, responde a un interés general que se concreta en la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, el mantenimiento del orden público, la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 45/87	



incorporando motivos como la garantía en la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, el mantenimiento del orden público o incluso la seguridad pública⁵³.

No obstante, aunque dichas medidas puedan estar respaldadas por RIIG, la obligatoriedad de inscripción en un registro que opera como un régimen de autorización y los requisitos asociados deben superar también el test de proporcionalidad. Esto implica evaluar si la medida adoptada es adecuada para alcanzar el fin perseguido (juicio de idoneidad); analizar si los inconvenientes⁵⁴ que genera no

protección del consumidor y, especialmente, reforzar y garantizar la seguridad pública, aportando seguridad jurídica preventiva en el periodo precontractual o de negociación de los contratos, en definitiva, aportando transparencia al mercado y protección al consumidor”.

⁵³ A este respecto, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), por ejemplo, en la sentencia de 14 de marzo de 2000 en el asunto *Église de Scientologie* (C-54/99), el concepto de orden público y de seguridad pública debe ser interpretado en sentido estricto, aplicándose de manera excepcional y restrictiva, así como evitando su uso por los poderes públicos de forma genérica e imprecisa para justificar cualquier medida restrictiva (véase, en este sentido, además la sentencia de 28 de octubre de 1975, *Rutili*, 36/75, Rec. p. 1219, apartados 26 y 27).

El orden público o seguridad pública solo puede invocarse en caso de existencia de una amenaza real, actual y suficientemente grave que afecta a un interés fundamental de la sociedad (véanse, en este sentido, las sentencias *Rutili*, antes citada, apartado 28, y de 19 de enero de 1999, *Caífa*, C-348/96, Rec. p. I-11, apartado 21). Además, sólo pueden estar justificadas por razones de orden público o de seguridad pública si son necesarias para la protección de los intereses que pretenden garantizar y sólo si dichos objetivos no pueden alcanzarse con medidas menos restrictivas (véase, a tal efecto, la sentencia *Sanz de Lera* y otros, apartado 23).

Por otra parte, no se puede alterar la función propia de dichas razones para servir, en realidad, a fines puramente económicos (véase, en este sentido, la sentencia *Rutili*, antes citada, apartado 30). Además, toda persona afectada por una medida restrictiva basada en dicha excepción debe disponer de un recurso judicial (véase, en este sentido, la sentencia de 15 de octubre de 1987, *Heylens* y otros, 222/86, Rec. p. 4097, apartados 14 y 15).

Por tanto, el orden público y la seguridad pública son conceptos excepcionales que permite a los Estados miembros restringir ciertos derechos fundamentales, pero siempre bajo condiciones estrictas. Debe estar basado en una amenaza real y actual y suficientemente grave, respetar el principio de proporcionalidad y no utilizarse para imponer barreras económicas o políticas injustificadas.

⁵⁴ A título de ejemplo, el establecimiento del registro obligatorio y la imposición de este tipo de requisitos tiene una serie de consecuencias que el órgano proponente del proyecto normativo debe considerar.

El modelo propuesto, en última instancia, limita la entrada al mercado y la competencia con múltiples efectos negativos en términos de bienestar. Singularmente, reduce la oferta disponible de empresas o profesionales para los usuarios o destinatarios de estos servicios, generando una escasez artificial y limitando las opciones para los consumidores. Adicionalmente, se reducen los incentivos a introducir innovaciones y a mejorar la calidad del servicio. Y, al disminuir la presión competitiva, pueden conducir a elevar los costes y los precios de la vivienda.

Para los operadores económicos que no cumplan los requisitos impuestos por el proyecto normativo, conlleva consecuencias también desfavorables. Entre ellas, las siguientes: la imposibilidad de emprender en el concreto ámbito inmobiliario, con límites a la libertad de empresa en un sector liberalizado por mor de la normativa europea y estatal; posible expulsión del mercado de ciertos operadores que no cumplan las nuevas condiciones; el cumplimiento de sanciones por ejercer una actividad económica que ahora desarrolla sin restricciones: advertencias, multas y en última instancia cierre de la actividad; la pérdida de credibilidad para operadores no registrados aun contando con la capacitación suficiente para ejercer en el sector inmobiliario; inseguridad jurídica para los operadores en sus relaciones con los destinatarios de sus servicios.

Asimismo, para la propia actividad de la Administración competente en materia de vivienda, supone una mayor asunción de cargas. Entre ellas, las siguientes: la puesta en marcha de un sistema de acreditación y seguimiento; la gestión de inscripciones con verificación de títulos y certificados de experiencia u otra documentación exigida, como por ejemplo el certificado de carecer de antecedentes penales; la obligación de efectuar inspecciones; el deber de atender denuncias y reclamaciones por parte de clientes o afectados; la tramitación de expedientes sancionadores y la imposición de sanciones administrativas pecuniarias; la retirada de permisos en caso de incumplimiento; la resolución de litigios ante los tribunales y la asunción de gastos adicionales; la mayor dedicación de recursos humanos y económicos para gestionar las obligaciones impuestas por la normativa y su cumplimiento.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 46/87	



superan o compensan a los beneficios o ventajas que aporta para el interés general; y comparar la opción elegida con otras posibles alternativas menos restrictivas para comprobar que no existan medidas más eficaces y menos gravosas para alcanzar los fines de interés público.

Para calibrar la proporcionalidad no pueden desconocerse los efectos negativos asociados al establecimiento de restricciones adicionales a la actividad económica para los propios operadores económicos del sector, los consumidores y destinatarios de los servicios, y para el conjunto de la economía.

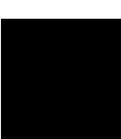
En particular, estas restricciones actúan como barreras que limitan la entrada y la competencia en el mercado, aumentando los costes regulatorios para los operadores. Estos deben ajustarse a múltiples normas autonómicas, cada una con requisitos y criterios diferentes para el ejercicio de una misma actividad profesional, lo que obstaculiza el crecimiento del sector y frena la innovación. Además, estas regulaciones dificultan la participación de nuevos entrantes, que pueden verse desincentivados a acceder al mercado si deben afrontar elevados costes de certificación o inscripción obligatoria en un registro, requisitos excesivos de formación o experiencia, o la exigencia de garantías y seguros distintos en cada comunidad autónoma. Este escenario favorece a los operadores ya establecidos o incumbentes, distorsionando la dinámica competitiva.

Asimismo, estas limitaciones pueden beneficiar a las empresas inmobiliarias de gran tamaño en detrimento de pequeñas agencias o agentes independientes, dado que las primeras cuentan con mayores recursos y capacidad para cumplir con los distintos requisitos autonómicos, como la necesidad de contar con establecimientos permanentes en varias comunidades. A su vez, pueden otorgar una ventaja competitiva a empresas locales establecidas frente a nuevos operadores, limitando aún más la competencia y la diversidad en el sector.

Es más, también puede comportar obstáculos a los modelos innovadores, en la medida en que estos requisitos pudieran afectar a nuevas plataformas digitales o agentes inmobiliarios que actúan en línea, limitando su capacidad de ofrecer servicios innovadores y digitales en múltiples CC.AA., lo que podría frenar la modernización del sector. No hay que perder de vista que las plataformas digitales de intermediación inmobiliaria han transformado el modelo en el que se realizan las transacciones de compraventa y alquiler de inmuebles, ofreciendo abundante información y facilitando la conexión entre propietarios, compradores y arrendatarios⁵⁵. Mediante las mismas se simplifica el proceso de búsqueda, la gestión de propiedades y se reducen los costes asociados a los intermediarios

Se sugiere tener en cuenta, por tanto, los potenciales efectos perniciosos que supone tanto para los operadores económicos como para la Administración la implantación de dicho registro y el establecimiento de los requisitos exigidos para su inscripción, desde el punto de vista de los principios de una regulación económica eficiente.

⁵⁵ Estas plataformas que incluyen empresas, como Idealista, Fotocasa, Airbnb o Milanuncios, proporcionan herramientas tecnológicas avanzadas y con un alcance masivo y actúan como intermediarios digitales, permitiendo que los profesionales y los consumidores publiquen y busquen inmuebles. Con ello, se ofrece una amplia información sobre la oferta de propiedades disponible, las características de los inmuebles, ubicación y sus precios, a la que se puede acceder de forma sencilla y rápida. Además, incorpora herramientas como filtros avanzados, comparativas de precios, geolocalización y hasta visitas virtuales, permitiendo a los usuarios Estas plataformas utilizan algoritmos para sugerir propiedades personalizadas y ajustadas al perfil del usuario y exploran tecnologías como inteligencia artificial para mejorar la transparencia y seguridad de las transacciones.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 47/87	



tradicionales. Asimismo, abren nuevas oportunidades para compradores e inversores extranjeros al facilitar la búsqueda de propiedades en otros países.

Desde la perspectiva de la unidad de mercado, sería beneficioso avanzar hacia una mayor coordinación y armonización de los requisitos y procedimientos de inscripción para los agentes inmobiliarios en todo el territorio nacional, dado que ello podría facilitar la libre prestación de servicios de los profesionales y promover la competencia en el mercado.

Debe tenerse en cuenta que el principio de unidad de mercado consagrado por la LGUM, con anclaje directo en el artículo 139 de la Constitución española, se fundamenta en la libre circulación y establecimiento de los operadores económicos, en la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español, impidiendo expresamente que ninguna autoridad pueda obstaculizarla, y garantizando la igualdad de las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

En concreto, en aplicación del artículo 4 de la LGUM, en su nueva redacción dada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, plantea una redefinición del “principio de cooperación y confianza mutua”, se ha instaurado una especie de principio de reconocimiento mutuo, en consonancia con la doctrina del Tribunal Constitucional⁵⁶, bajo el cual “cuando en una actividad económica concreta, existan normas que, no obstante, sus posibles diferencias técnicas o metodológicas, fijen un estándar de protección equivalente en diferentes lugares del territorio español, las autoridades competentes velarán porque un operador económico legalmente establecido en cualquier parte del territorio español pueda ejercer su actividad económica en todo el territorio nacional”.⁵⁷

Este principio ha sido incorporado en el marco normativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero; específicamente en su artículo 31, donde se establece la regulación del “principio de eficacia extraterritorial”. De este modo, se reconoce que “tendrán eficacia en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para el acceso a actividades económicas que se prestan en condiciones de mercado y su ejercicio por parte de operadores legalmente establecidos en cualquier lugar del territorio nacional y para supuestos equivalentes, las autorizaciones y licencias

⁵⁶ “Artículo 4. Principio de cooperación y confianza mutua.

Con el fin de garantizar la aplicación uniforme de los principios recogidos en este capítulo y la supervisión adecuada de los operadores económicos, las autoridades competentes cooperarán en el marco de los instrumentos establecidos en el capítulo III.

Las autoridades competentes, en sus relaciones, actuarán de acuerdo con el principio de confianza mutua, respetando el ejercicio legítimo por otras autoridades de sus competencias, reconociendo sus actuaciones y ponderando en el ejercicio de competencias propias la totalidad de intereses públicos implicados y el respeto a la libre circulación y establecimiento de los operadores económicos y a la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio nacional.

Cuando, en relación con una actividad económica concreta, existan normas que, no obstante, sus posibles diferencias técnicas o metodológicas, fijen un estándar de protección equivalente en diferentes lugares del territorio español, las autoridades competentes velarán porque un operador económico legalmente establecido en cualquier parte del territorio español pueda ejercer su actividad económica en todo el territorio nacional”.

⁵⁷ Este principio ya existía igualmente en el ámbito de la prestación de servicios; concretamente en el artículo 4.2 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, al disponer que “cualquier prestador establecido en España que ejerza legalmente una actividad de servicios podrá ejercerla en todo el territorio nacional” (que sigue plenamente vigente).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 48/87



otorgadas por cualquier otra Administración del Estado”. Entendiéndose, en su apartado 2, como “supuestos equivalentes [...] aquellos en los que exista una normativa de la Unión Europea armonizada o una legislación estatal común, o existan legislaciones autonómicas sectoriales que, no obstante, sus posibles diferencias técnicas o metodológicas, fijen un estándar que pueda ser considerado equivalente”. Añadiendo en su apartado 3 que “la eficacia en la Comunidad Autónoma de Andalucía de las autorizaciones y licencias a que se refiere este artículo está subordinada a que, antes del inicio de la actividad autorizada, se realice una comunicación por la persona o entidad interesada que cumpla los requisitos de este Decreto-ley, en la que identifique la autorización o licencia de que se dispone”.

Por último, la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (en sus artículos 15.7 y 39.5) y la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (en la disposición adicional cuarta) imponen la obligación de notificar a la Comisión Europea todos aquellos requisitos de acceso y ejercicio a actividades de servicios que se incorporen en la normativa de los Estados miembros, siempre que caigan dentro del ámbito de la Directiva de Servicios. Dicha obligación aplicaría al caso de la autoridad encargada de la tramitación de la norma objeto de análisis, mediante la que se imponen con carácter obligatorio nuevas condiciones al acceso y ejercicio de los prestadores de servicios de intermediación inmobiliaria que, según los artículos 12 y 16 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, también conocida como Ley Paraguas serían notificables.

Además de lo anterior, este Consejo recomienda que, en el presente caso, de mantenerse el modelo de regulación propuesto se recabe el Informe de la unidad administrativa encargada de su estudio y seguimiento en la Secretaría General de Acción Exterior y Unión Europea. Ello, para que analice el grado de adecuación a la normativa europea⁵⁸.

Por último, cabe recordar que la CNMC y este CCA han tenido la oportunidad de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre el presente sector desde la óptica de la promoción de la competencia y de la regulación económica eficiente como desde la perspectiva sancionadora. Así, son numerosos los precedentes nacionales en los que se ha analizado este mercado con ocasión de operaciones de control de concentraciones⁵⁹ y de resoluciones de expedientes incoados a Colegios de Agentes de

⁵⁸ *Prima facie*, desde este Consejo se aprecia, que en el caso particular de la obligación del operador de inscribirse en un registro y de la exigencia a los agentes que deban disponer de un establecimiento abierto al público en la comunidad pueden tratarse de requisitos difícilmente compatibles con los principios rectores de las libertades de los operadores económicos derivados de la normativa europea, como se detallará más adelante.

⁵⁹ Cabe citar como ejemplos los siguientes expedientes: C/1091/20 VÄRDE/SAREB/FAB, C/0784/16 MERLIN/METROVACESA, C/0770/16 CARREFOUR/HISPANIA (Activos), C/0555/14 CARREFOUR/ ACTIVOS KLEPIERRE; N/06061 INMOCARAL/ INMOBILIARIA COLONIAL; N/06074 GRUPO SAN JOSÉ/ PARQUESOL. En los cuales se ha establecido una primera distinción entre las actividades de promoción y explotación y las de mera intermediación inmobiliaria, considerándose que el mercado de intermediación inmobiliaria consistente en la prestación a terceros de servicios relativos a la venta o alquiler de inmuebles constituye un mercado separado.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 49/87	



Propiedad Inmobiliaria⁶⁰ y a las agencias inmobiliarias⁶¹. Asimismo, se han emitido diversos Informes en el marco de las funciones de promoción de la competencia por la CNMC⁶². Incluso se ha llegado a impugnar una norma autonómica reguladora del registro de agentes de intermediación inmobiliaria⁶³.

A nivel autonómico, este Consejo ha prestado también una especial atención sobre esta materia tanto desde la óptica de la promoción de la competencia⁶⁴ como desde la vertiente sancionadora con la incoación de expedientes a diversos colegios de agentes de propiedad inmobiliaria⁶⁵.

La actuación más directamente relacionada con este anteproyecto de Ley normativo es el Informe de este CCA, por el que se analizaba la regulación del sector de la intermediación inmobiliaria, concretamente el Informe N 8/2019 que se dictó con ocasión de la tramitación del proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía y se regula su funcionamiento. Este proyecto normativo traía causa del régimen establecido en la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas de Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. Las Disposiciones adicionales que introducían la referida regulación sobre la actividad de intermediación inmobiliaria fueron incorporadas en sede parlamentaria y por tal motivo, este CCA no tuvo la oportunidad de pronunciarse.

En todas estas actuaciones, las autoridades de competencia han advertido de la necesidad de un funcionamiento eficiente del sector y de la eliminación de restricciones innecesarias o no proporcionadas al acceso o ejercicio de la actividad. Así, puede citarse el IPN/CNMC/015/18, relativo al Proyecto de Real Decreto por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, en el que la CNMC alertó de los efectos económicos negativos derivados de una regulación restrictiva, tales como: reducción de la oferta,

⁶⁰ Vid. los expedientes siguientes: S/0308/10 AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA; S/0357/11 COLEGIOS AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA y S/0003/20 PROPTECH.

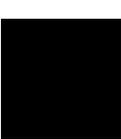
⁶¹ Vid. Resolución Proptech, de 25 de noviembre de 2021, recaída en el expediente S/0003/20. En dicha resolución se multó con 1,25 millones de euros a varias empresas por imponer comisiones mínimas en el mercado de la intermediación inmobiliaria. Además de las empresas franquiciadoras, fueron sancionadas también las empresas proveedoras del software inmobiliario que facilitaron las conductas.

⁶² Véase, por ejemplo, el informe IPN/CNMC/015/18 Proyecto de Real Decreto por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General (21/06/2018).

⁶³ En 2023, la CNMC interpuso recurso contencioso administrativo contra varios artículos del Decreto 98/2022, de 29 de julio, que regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Generalitat Valenciana, al considerar que obstaculizaban el desarrollo de la actividad y son desproporcionados, cuya estimación parcial ha sido declarada recientemente mediante Sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 13 de diciembre de 2024.

⁶⁴ Véanse los siguientes informes: *INFORME N 8/2019, SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE CREA EL REGISTRO DE PERSONAS Y AGENCIAS INTERMEDIARIAS INMOBILIARIAS DE ANDALUCÍA Y SE REGULA SU FUNCIONAMIENTO* y el *INFORME I 10/2022, SOBRE LOS ESTATUTOS PARTICULARES DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE GRANADA*.

⁶⁵ Véanse las siguientes resoluciones: S/05/13, COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE SEVILLA y S/10/2011, COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MÁLAGA (COAPI, Málaga).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 50/87	



disminución de los incentivos a prestar servicios de mayor calidad y variedad, aumento de precios y, en su caso, mayor facilidad de que aparezcan prácticas restrictivas de la competencia, que refuerzan los efectos negativos anteriores.

5.3.9.2. Regulación de la figura del agente inmobiliario y su reconocimiento y condicionamiento a su inscripción obligatoria en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía

El artículo 45.1 dispone que “tendrá la consideración de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía todo el que se dedique de forma habitual y retribuida, profesional o empresarialmente, a la prestación de servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en la contratación de viviendas y otros bienes inmuebles que se adquieran en propiedad, derecho real de uso o disfrute o alquiler de cualquier tipo, y que se encuentre inscrita en el registro que se creará al efecto por la Consejería competente en materia de vivienda”.

Por su parte, el artículo 47 detalla el objeto, los fines y la naturaleza del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía.

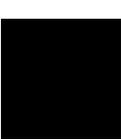
El registro es configurado como una unidad de naturaleza administrativa, de carácter público y obligatorio para las personas físicas o jurídicas que ejerzan de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, entendiendo por éstas las operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos. La redacción del precepto constata que el régimen diseñado es habilitante.

Con carácter general, cualquier limitación al acceso a una actividad económica o su ejercicio de las previstas en el artículo 17 de la LGUM, así como la exigencia del cumplimiento de requisitos o condiciones para su ejercicio, habrá de quedar suficientemente motivada en la necesidad de salvaguardar alguna RIIG de las legalmente previstas. Así, el establecimiento de límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio puede resultar contraria de los principios de necesidad y proporcionalidad cuando tales límites no sean proporcionados a la RIIG invocada.

En concreto, de conformidad con el artículo 17.1 de la LGUM, la exigencia de una autorización para el acceso a una actividad económica debe motivarse en la ley que establezca ese régimen.

La obligación de inscripción en un registro con carácter habilitante para ejercer una actividad económica tiene el carácter a todos los efectos, de una autorización, según el artículo 17.1 *in fine* de la LGUM.

Por ello, su análisis ha de efectuarse en el marco del mencionado artículo 17.1 a). Y las RIIG que pueden fundamentar su necesidad se limitan a las cuatro que se enumeran en dicho precepto, a saber: orden público; seguridad pública; salud pública y protección de medio ambiente en el lugar donde se realice la actividad.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 51/87	



El Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria previsto en la norma proyectada opera como un régimen de autorización, dado que, tal y como se reconoce expresamente en el artículo 47.1, éste tiene carácter obligatorio, permitiendo a su titular acreditar mediante “certificación” su condición de agente inmobiliario. Esto es, mediante dicha previsión se impone *de facto* un régimen de autorización para poder ejercer en Andalucía como agente de intermediación inmobiliaria.

En el caso concreto que nos ocupa, la “finalidad básica” del registro, según se expresa en el artículo 47.2 del anteproyecto de Ley, es “favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial”, estimulando “la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía”, y garantizando la “protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad”.

En estos términos, se explicita como justificación tanto en la MAIN como en la información complementaria remitida por el órgano proponente de la norma como contestación a la solicitud de información adicional realizada por la ACREA.

Así, se invocan razones relacionadas con la seguridad, calidad y garantía como motivos para la creación de un registro, cuyo uso como instrumento obligatorio queda muy restringido en nuestro ordenamiento jurídico a razones muy tasadas. Ello, dado que puede ocasionar barreras innecesarias a la libertad de empresa reconocida en el artículo 38 de la Constitución española y al derecho a emprender y desarrollar actividades profesionales por cuenta propia y a establecer y administrar empresas, para ejercer actividades permanentes y de carácter estable y continuado.

Tampoco cabe aducir, como hace la MAIN, que la creación del registro obedece a la necesidad de disponer de un instrumento al servicio de la protección de los consumidores. Un ecosistema regulatorio que favorezca la libre participación de las empresas en el mercado es beneficioso en términos de precio, calidad, innovación y bienestar de la ciudadanía. Al garantizar la diversidad de opciones y frenar iniciativas que limiten la entrada de nuevos competidores o puedan distorsionar los precios, la Administración protege la libertad de elección entre diferentes productos y proveedores y promueve la eficiencia y la innovación empresarial. Es decir, difícilmente se puede invocar la protección de los consumidores si la norma en su génesis limita la diversidad de opciones o establece reservas de actividad que excluyen a potenciales operadores, por ende, que restringe la variedad, calidad e innovación en la prestación de los servicios.

Es más, dado que el régimen de autorización es el medio de intervención más limitativo del acceso a una actividad económica y su ejercicio, por la LGUM tan solo se consideran cuatro posibles motivos para exigir autorización administrativa. Pero, aunque concurra alguna de esas poderosas razones previstas en el artículo 17.1 a), siempre deberá valorarse que la exigencia de, o bien una comunicación o una declaración responsable, no sea suficiente para garantizar el objetivo perseguido, de acuerdo con el principio de proporcionalidad, y en función de si es necesaria o no una verificación previa de los requisitos exigidos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 52/87



Teniendo en cuenta lo anterior, puede entenderse que ninguna de las razones invocadas en la norma justifica su creación, ni la obligada adscripción para el ejercicio como agente inmobiliario, dado que no estarían incluidas en las cuatro razones tasadas en el artículo 17.1 a) de la LGUM.

En este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional (TC) en la Sentencia 97/2018, de 19 de septiembre, a propósito de determinados preceptos recurridos de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco⁶⁶.

El TC sostiene en su Sentencia que la inscripción registral prevista en la disposición vasca, interpretada como obligatoria, equivalía a todos los efectos a una autorización e incurría en inconstitucionalidad mediata por responder a un objetivo excluido (protección de los consumidores), sin que el legislador autonómico invocara ninguna de las razones tasadas de interés general (orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente) que, en su caso, podrían llegar a justificarla según el artículo 17.1 a) de la LGUM.

Las razones expuestas sobre estas líneas, muchas de las cuales siguen vigentes, ya fueron trasladadas al órgano proponente de la norma en el Informe 8/2019 sobre el proyecto de Decreto por el que se crea el registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía y se regula su funcionamiento.

Como acertadamente expresa la CNMC, *“la competencia y la buena regulación no están reñidas con la consecución de objetivos sociales, sanitarios, medioambientales o de otra índole. Estos fines, de hecho, resultan complementarios con una regulación eficiente”*.⁶⁷ Se deberá actuar siempre de forma proporcionada, *“sin generar más daño del que se pretende evitar”*.⁶⁸ Así, en aplicación del principio de proporcionalidad, entre las distintas medidas posibles, en la toma de decisiones regulatorias ha de optarse por aquella alternativa que genere la menor distorsión para la competencia efectiva.

A tal efecto, y en el caso que nos ocupa, habría de sopesarse si la alternativa regulatoria planteada constituye o no la solución más óptima, menos gravosa o distorsionadora posible de las opciones que se podrían implementar para atajar los problemas, o si por el contrario, existen otras medidas más eficientes económicamente y más alineadas con los principios de libertad de empresa y libertad de elección y por ende, con la competencia, que pueden ayudar a conseguir algunos de los objetivos de interés público que se pretenden.

⁶⁶ A efectos ilustrativos, se recuerda que los motivos de impugnación invocados por la Abogacía del Estado se centraron en la inscripción registral, configurada como presupuesto del ejercicio de la actividad inmobiliaria y los requisitos exigidos de “capacitación profesional” y otros contenidos en la regulación que incumplirían la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado e invadiría las competencias que dan cobertura a esa legislación básica (artículo 149.1.1, 13 y 18 de la CE).

Ello, al no invocar la norma vasca ninguna de las razones tasadas (orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente), que pudiera justificar la exigencia de inscripción registral habilitante ni motivar su necesidad y proporcionalidad, por lo que habría incumplido también el artículo 17.1 de la LGUM.

⁶⁷ Vid. El documento G-2021-01 citado.

⁶⁸ Vid. el apartado 2.2. del citado Documento G-2021-01 (pág.8).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 53/87



Así, la finalidad invocada por la norma (favorecer la transparencia, asegurar la protección de los consumidores y estimular la profesionalización de los servicios de la intermediación inmobiliaria), podría alcanzarse a través de otros mecanismos menos restrictivos para el acceso y ejercicio de esta actividad económica y más favorecedores para la competencia en el mercado, como sucede en otras CC.AA. (como por ejemplo, Madrid, Canarias y Navarra), en las que se ha optado por la constitución de registros cuya inscripción es voluntaria para los operadores.

En este sentido, como posible modelo regulatorio más pro competitivo y acorde con el principio de necesidad y proporcionalidad se considera más adecuado que, en lugar de exigencias administrativas que puedan suponer injustificadas barreras de entrada al desarrollo de la actividad de la intermediación inmobiliaria en Andalucía, se establezca un registro de inscripción voluntaria, que reconozca la calidad de los servicios ofrecidos por las personas que se encuentren inscritas y que acredita que cumplen con los requisitos, en aras de garantizar la profesionalización de los servicios y la protección del consumidor.

Todo ello, sin perjuicio de que, en virtud del principio de cooperación y confianza mutua del artículo 4 de la LGUM y en el marco de los mecanismos previstos en el artículo 12 de dicha Ley⁶⁹, se pueda efectuar un análisis en profundidad de las condiciones exigidas para el desarrollo de la actividad de intermediación inmobiliaria, con el fin de homogeneizar y simplificar el marco regulatorio sectorial de aplicación, y satisfacer los criterios de necesidad y proporcionalidad y la coordinación en los distintos

⁶⁹ “Artículo 12. Cooperación en el marco de las conferencias sectoriales.

1. A través de las conferencias sectoriales, las diferentes autoridades competentes analizarán y propondrán las modificaciones normativas necesarias para cumplir con los principios recogidos en esta ley y establecer marcos regulatorios adaptados a sus principios y disposiciones. El trabajo de estas conferencias sectoriales podrá contar con la contribución de los operadores económicos que, a través de una consulta a sus entidades representativas, participarán, en su caso, en la detección de las distorsiones que se producen en la unidad de mercado y de los ámbitos que requieren un análisis de la normativa vigente, en línea con lo establecido en esta ley.

2. En particular, las conferencias sectoriales analizarán las condiciones y requisitos requeridos para el acceso y ejercicio de la actividad económica, así como los relativos a la distribución y comercialización de productos, e impulsarán los cambios normativos y reformas que podrán consistir, entre otros, en:

a) Propuestas de modificación, derogación o refundición de la normativa existente, con el fin de eliminar los obstáculos identificados o hacer compatibles con esta ley aquellas normas que incidan en la libertad de establecimiento y de libre circulación de bienes y servicios.

b) Adopción de acuerdos que establezcan estándares de regulación sectorial, en materias que son competencia autonómica y local de acuerdo con los principios contenidos en esta ley. En particular, adopción de estándares consolidados equivalentes a los efectos de que los operadores económicos legalmente establecidos en cualquier parte del territorio español puedan ejercer su actividad económica en todo el territorio nacional.

c) Adopción de otras medidas, tales como planes de actuación que versen sobre las materias analizadas con el fin de eliminar los obstáculos identificados de acuerdo con los principios de esta ley.

3. Sin perjuicio del resto de funciones que tiene establecidas en esta ley, la Secretaría para la Unidad de Mercado colaborará con las secretarías de las conferencias sectoriales en aplicación de lo establecido en este artículo. En particular colaborará para la difusión de los obstáculos identificados en el marco de los mecanismos previstos en los artículos 26 y 28.

4. La cooperación en el marco de las conferencias sectoriales se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y según lo dispuesto en el reglamento interno de cada conferencia sectorial”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 54/87	



niveles administrativos (esto es, entre la Administración General del Estado y las diversas CC.AA.); y si se considerara procedente, proponer que se sopesa la posible creación de un registro único a nivel nacional que permitiera alcanzar las finalidades pretendidas distorsionando lo menos posible la libre iniciativa económica.

Por último, se considera necesario que en la regulación proyectada se debe incluir la previsión que garantice el reconocimiento de los agentes económicos establecidos en otros territorios de España, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4 de la LGUM, 4.2 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y 31 del Decreto-ley 3/2024, en aras de asegurar la unidad de mercado y la eficacia extraterritorial.

5.3.9.3. Declaración responsable e inscripción en el Registro (artículo 48)

En el artículo 48, relativo a la inscripción en el registro, se impone a su titular acreditar mediante certificación su condición de agente inmobiliario inscrito en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía, debiendo ser expuesta dicha certificación en lugar visible del local donde se ejerza la actividad.

En el apartado 2 se exige la presentación previa de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la inscripción en el mismo, sin perjuicio de la potestad de la Administración de requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite dicho cumplimiento.

Y en el artículo 48.3 se establece que bastará la presentación de la declaración responsable, junto con la documentación acreditativa, para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o entidad en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía, siendo esta inscripción un requisito imprescindible para el ejercicio de la actividad de intermediación en nuestra región.

La regulación proyectada exige, con carácter previo al desarrollo de la actividad, la presentación de una declaración responsable y, adicionalmente, figurar en el citado Registro, lo que supone someter esta actividad a un régimen de autorización administrativa, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 17.1 de la LGUM, así como en los artículos 4.6 y 9 y el considerando 39 de la Directiva 2006/123,⁷⁰ los artículos 3.8 y 5 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre⁷¹.

⁷⁰ Considerando 39: “El concepto de «régimen de autorización» debe abarcar, entre otros, los procedimientos administrativos mediante los cuales se conceden autorizaciones, licencias, homologaciones o concesiones, pero también la obligación, para poder ejercer una actividad, de estar inscrito en un colegio profesional o en un registro, en una lista oficial o en una base de datos, de estar concertado con un organismo o de obtener un carné profesional. La concesión de una autorización puede ser resultado no solo de una decisión formal, sino también de una decisión implícita derivada, por ejemplo, del silencio administrativo de la autoridad competente o del hecho de que el interesado deba esperar el acuse de recibo de una declaración para iniciar la actividad en cuestión o para ejercerla legalmente”.

⁷¹ Artículo 5 de la Ley 17/2009: “La normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o del ejercicio de la misma no podrá imponer a los prestadores un régimen de autorización, salvo excepcionalmente y siempre que concurran las siguientes condiciones, que habrán de motivarse suficientemente en la Ley que establezca dicho régimen.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 55/87	



Además, la obligación de exhibir la certificación de su condición de agente inscrito en el Registro de Agentes de Intermediación inmobiliaria de Andalucía “en un lugar visible del local donde se ejerza la actividad”, refuerza este régimen de autorización, dado que no bastará la presentación de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad económica, sino que el operador económico debe esperar a recibir dicha “certificación” para exhibirlo en los lugares correspondientes del local donde vaya iniciar la actividad.

Cabe recordar que en estos casos en los que se supedita administrativamente el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio, a la luz de las normas referidas, han de cumplirse las condiciones siguientes: i) justificación por una RIIG —en el caso de una autorización, de las comprendidas en el artículo 17.1 de la LGUM—; ii) no existencia de medidas alternativas menos restrictivas y; iii) no discriminación. Sería, por tanto, necesaria una fundamentación a este respecto.

Asimismo, dado que se somete a los operadores económicos a un doble régimen de control administrativo, es relevante señalar que la superposición de medios de intervención administrativa en la norma, como el régimen de autorización previa con obligación de inscripción en el Registro y la declaración responsable previa para dicha inscripción, podría contravenir lo establecido en el artículo 17.4 de la LGUM⁷².

En todo caso, la LGUM también rodea de cautelas la instrumentación de declaraciones responsables en procedimientos relacionados con el acceso a las actividades económicas y su ejercicio. En concreto, el artículo 17.2 sujeta la exigencia de una declaración responsable a los principios de necesidad y proporcionalidad.⁷³ Trámite que podrá establecerse, según la Ley, solo cuando en la normativa se exija el cumplimiento de requisitos justificados por alguna RIIG de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y sean proporcionados.

Por todo ello, se recomienda efectuar una reevaluación de los medios de intervención administrativa sobre esta actividad, advirtiendo que si el órgano proponente no fundamenta las razones imperiosas

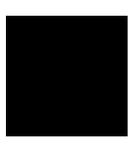
a. *No discriminación: que el régimen de autorización no resulte discriminatorio ni directa ni indirectamente en función de la nacionalidad o de que el establecimiento se encuentre o no en el territorio de la autoridad competente o, por lo que se refiere a sociedades, por razón del lugar de ubicación del domicilio social;*

b. *Necesidad: que el régimen de autorización esté justificado por una razón imperiosa de interés general, y*

c. *Proporcionalidad: que dicho régimen sea el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado, en particular cuando un control a posteriori se produjese demasiado tarde para ser realmente eficaz. [...]”.*

⁷² Artículo 17.4 de la LGUM “*Las autoridades competentes velarán por minimizar las cargas administrativas soportadas por los operadores económicos, de manera que una vez aplicado el principio de necesidad y proporcionalidad de acuerdo con los apartados anteriores, elegirán un único medio de intervención, bien sea la presentación de una comunicación, de una declaración responsable o la solicitud de una autorización”.*

⁷³ “2. Se considerará que concurren los principios de necesidad y proporcionalidad para exigir la presentación de una declaración responsable para el acceso a una actividad económica o su ejercicio, o para las instalaciones o infraestructuras físicas para el ejercicio de actividades económicas, cuando en la normativa se exija el cumplimiento de requisitos justificados por alguna razón imperiosa de interés general y sean proporcionados.”

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 56/87	



que justifican el registro o la declaración responsable difícilmente tendrá sentido imponerlos a los operadores ni exigirlos en sus rótulos o en su publicidad.

5.3.9.4. Capacitación profesional habilitante de titulación, formación y experiencia para ejercer como agente inmobiliario (artículo 49.1)

El artículo 49.1 del anteproyecto de Ley impone una serie de condiciones para la inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía. En concreto, limita la posibilidad de solicitarla a quienes cumplan alguno de los siguientes requisitos de capacitación o titulación:

- Estar en posesión de título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.
- Tener una titulación universitaria de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Según ese precepto, dicha formación se tiene que acreditar con el correspondiente título universitario, en los términos establecidos en la normativa sectorial específica correspondiente que regule sus requisitos de calificación profesional.
- Tener una formación no universitaria de, al menos, 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión referidos en el proyecto normativo. Esta formación se tiene que acreditar con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento.
- Tener experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Esta experiencia se tiene que acreditar mediante el informe de vida laboral del trabajador que acredite la dedicación al sector inmobiliario, alta de autónomo o contrato de franquicia en el ámbito inmobiliario con vigencia en estos cuatro años.
- Estar colegiado en alguno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Andalucía.

Con carácter general, la regulación de la entrada o el acceso a una profesión produce un marcado efecto negativo sobre la competencia, al limitar los profesionales que pueden competir en una determinada actividad profesional o, lo que es lo mismo, al crear reservas de actividad. Y en estos casos, además, la justificación de la restricción sobre el acceso y ejercicio se debilita extraordinariamente, porque afecta al derecho consagrado por el artículo 35 de la Constitución española a la libre elección de profesión u oficio.

Nos encontramos, por tanto, y tal y como ya resaltó este Consejo en el precitado Informe N 8/2019, ante una regulación restrictiva de la competencia, que impone la obligación de que los operadores cuenten con unos severos requisitos formativos para poder realizar la actividad de la intermediación

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 57/87	



inmobiliaria, siendo esto una clara afectación a la libre competencia consistente, fundamentalmente, en la imposición de requisitos previos de acceso al mercado.

Estas restricciones de la competencia actúan como barreras de entrada al mercado, lo que va a limitar el número y la variedad de los profesionales que pueden prestar sus servicios en el sector de la intermediación inmobiliaria, así como la movilidad de los operadores por todo el territorio nacional, o lo que es lo mismo, se crean reservas de actividad que deberán someterse al test de necesidad y proporcionalidad del artículo 5 de la LGUM⁷⁴.

En concreto, y según el artículo 5 de la LGUM, los límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio o la exigencia de requisitos para el desarrollo de una actividad habrán de estar motivados en la necesaria salvaguarda de alguna RIIG, de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre⁷⁵, debiendo existir un nexo causal y coherencia entre las medidas adoptadas y las razones que justifican su exigencia. Además, habrán de ser proporcionadas, de modo tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.

Para el supuesto de las profesiones reguladas, el artículo 5.3 de la LGUM determina categóricamente que la necesidad y proporcionalidad de los límites o requisitos relacionados con el acceso y el ejercicio se evaluarán de conformidad con el Real Decreto 472/2021, de 29 de junio. Norma esta, que 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.

Por lo tanto, en aplicación del Real Decreto 472/2021, antes de aprobar o reformar disposiciones legales o reglamentarias que introduzcan o modifiquen requisitos para el acceso o ejercicio de las profesiones reguladas, las autoridades competentes para ello llevarán a cabo una evaluación de la proporcionalidad, de acuerdo con los dictados del Real Decreto.

El artículo 7, contenido nuclear del Real Decreto 472/2021, recoge en el apartado 2 la lista de las cuestiones que, obligatoriamente, deben tenerse en cuenta al evaluarse los requisitos impuestos por normas en elaboración; entre ellas los riesgos para la libre prestación de servicios y para la libertad de elección de los consumidores.

⁷⁴ Cabe otra observación sobre la restricción detectada, en aplicación del principio de proporcionalidad que rige para todas las Administraciones públicas cuando, en el ámbito de sus competencias, establezcan requisitos que limiten el acceso a una actividad o su ejercicio según lo dispuesto 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 y el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

⁷⁵ "Artículo 3.11. «Razón imperiosa de interés general»: razón definida e interpretada por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural".

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 58/87	



Asimismo, recoge los elementos que deben analizarse para verificar que las medidas adoptadas son proporcionales al objetivo perseguido. Por citar solo algunos de los elementos de análisis exigidos, la relación entre el alcance de las actividades que abarca una profesión o que se le reservan y la cualificación profesional exigida. O, la relación entre la complejidad de las tareas consideradas y la necesidad de que las personas que las ejerzan posean cualificaciones profesionales específicas; en especial en lo que se refiere al nivel, la naturaleza y la duración de la formación o la experiencia exigidas.

El Real Decreto 472/2021 también alienta a considerar si las normas existentes, “ya sean específicas o más generales”, como las recogidas en la normativa relativa a la seguridad de los productos o en la normativa en materia de protección de las personas las consumidoras, “resultan insuficientes para alcanzar el objetivo que se persigue”.

A este respecto, en primer lugar, la normativa estatal que regula la actividad de la intermediación inmobiliaria, a la que se ha hecho referencia a lo largo del presente Informe, establece el ejercicio libre de la prestación de estos servicios. Es decir, además de los agentes de la propiedad inmobiliaria, pueden ejercerla otras personas físicas y jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún colegio oficial (artículo 3 Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio).

Cabe cuestionar, por ello, que la regulación proyectada introduzca restricciones al acceso y al ejercicio a través de un registro configurado como instrumento obligatorio y habilitante para poder operar y mediante la exigencia de unos requisitos de capacitación profesional que no se prevén en la legislación estatal.

Tampoco parece razonable la pretensión del proyecto normativo de acotar la inscripción en el registro a profesionales con titulaciones universitarias de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Ello, ante el surgimiento en las últimas décadas de nuevas titulaciones, especializaciones y empleo de tecnologías que podrían también contribuir a los fines públicos perseguidos.

E igualmente, el órgano proponente debería considerar si fijar un requisito de experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud implica dejar fuera del mercado a nuevos operadores y favorecer a los que ya se hallan en él, enviando una señal equivocada de restricción de la libre competencia.

Abundando en esta idea, este Consejo ha detallado en el presente Informe el profuso entramado de normas que conforman los códigos de la vivienda y la edificación en España y en Andalucía y las relaciones inter normativas de protección de los consumidores que se han constituido y que provienen de autoridades supra y subordinadas entre sí, a través de distintas leyes y reglamentos. Normas que los protegen contra los riesgos, que velan por sus legítimos intereses, que resarcan la reparación de los daños, que aseguran una información correcta sobre los diferentes bienes y servicios y que arbitran procedimientos eficaces en garantía de sus derechos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 59/87



La conclusión por ello evidente es que el ordenamiento jurídico español no solo vela horizontalmente por los consumidores en las transacciones de cualquier bien o servicio. También lo hace sectorialmente, con una normativa que protege de forma reforzada a los adquirentes o arrendatarios de inmuebles —entre ellas, el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril— y que garantiza lo siguiente:

1. Que la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se efectúe de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silencie datos fundamentales de los objetos de la misma.

2. Que los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad sean exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

Ya se ha dicho que, según el Real Decreto 472/2021, los requisitos impuestos a la hora de regular profesiones, además de estar justificados por la necesidad, deben contribuir eficazmente y de manera sistemática a conseguir el objetivo de interés general perseguido, deben ser proporcionados al mismo y no deben ir más allá de lo necesario para conseguirlo.

De la lectura del artículo 49.1 se desprende que con la regulación proyectada se intensifican los requisitos de capacitación o de titulación para la realización de este tipo de actividades profesionales. En aras de favorecer una competencia efectiva, únicamente debería imponerse reservas de actividad por razones de necesidad y proporcionalidad y que, en caso de fijarse dichas reservas, deberían vincularse a la capacitación o cualificación real del profesional.

Por ello, el órgano proponente de la norma deberá determinar y justificar si el alcance de la restricción del acceso a la profesión de agente inmobiliario, o de su ejercicio, se compadece con la importancia de los objetivos perseguidos y los beneficios esperados de la regulación. Por otra parte, deben comparar las medidas que proponen con otras soluciones alternativas que permitan alcanzar el mismo objetivo, imponiendo menos restricciones.

Ello, al considerarse esencial que las normas que regulan el acceso o el ejercicio de las profesiones reguladas no pueden suponer un obstáculo injustificado o desproporcionado al ejercicio de la libre circulación de los trabajadores, la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios, principios fundamentales del mercado interior establecidos en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

En este sentido, cabe hacer referencia a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV), 13 de diciembre de 2024, recaída en el procedimiento de recurso nº 22/2023, promovido por la CNMC contra el Decreto 98/2022 de 29, de julio del Consell que regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana y los requisitos para la inscripción. El TSJCV en su fallo estimó el recurso y anuló varios requisitos del citado registro.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 60/87



Entre los requisitos anulados figuraba la exigencia de acreditar capacitación profesional mediante títulos o certificados de formación de 200 horas. En dicha sentencia se consideró que estos requisitos eran desproporcionados y restringían la competencia en el sector inmobiliario. Así, para el TSJCV:

“IV De la normativa transcrita se desprende que aquello que se exige a los agentes de la propiedad inmobiliaria es estar en posesión de la cualificación correspondiente, es decir ser poseedor de aquel estándar de competencia adecuado para ejercer la función de mediación, asesoramiento y gestión correspondiente para el ejercicio de su función. No se exige titulación. Por ello establecer como hace el apartado impugnado- b) que se acredite la correspondiente competencia a través de una titulación o certificado excede notablemente de aquello previsto.

No se trata de una actividad, la propia de los agentes inmobiliarios que requiera para su ejercicio una acreditación documental de su profesionalidad sino es suficiente la existencia de aquella. El requisito resulta por ello desproporcionado en atención al contenido de su función, dejando fuera por otro lado, generando situaciones de gran desigualdad e incluso de exclusión a aquellos agentes que hasta ahora habían desarrollado su trabajo sin poseer alguno de los títulos ahora exigidos.

Es más el deber de acreditar mediante una titulación concreta la capacitación indicada, supone una barrera de acceso al ejercicio de una profesión, lejos de la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo recogida en la Sentencia de 26 de Junio de 2024 – rec 3909/2024 – que a su vez se remite a la Sentencia de 13 de Diciembre de 2021 – rec 4486/2019 – que establecía la prevalencia del principio de libertad de acceso con idoneidad sobre el de exclusividad y monopolio competencial en relación con las competencias sobre las profesiones tituladas”.

El referido pronunciamiento judicial subrayó la importancia de equilibrar la protección de los consumidores con la libertad de acceso y ejercicio de la actividad económica, evitando barreras injustificadas que dificulten la competencia en el mercado inmobiliario.

En línea con la citada doctrina judicial reciente, el órgano proponente del proyecto normativo ha de acreditar la realización de la evaluación de necesidad y proporcionalidad establecida en el artículo 5 de la LGUM y por remisión en el Real Decreto 472/2021.

Por otro lado, la previsión recogida en la letra e) del artículo 49.1 relativa a “estar colegiado en alguno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Andalucía”, supone una barrera o limitación de acceso para aquellos profesionales que no estén colegiados o que estén adscritos en otros colegios territoriales de otras Comunidades Autónomas y que deseen prestar sus servicios en Andalucía. O, lo que es lo mismo, una reserva de actividad a favor de los colegiados de un determinado colegio profesional y de una determinada demarcación geográfica.

Cualquier requisito de este tipo debe quedar justificado bajo los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación, en la medida en que estas actividades puedan ser desarrolladas por otros profesionales, ya pertenezcan éstos a otras profesiones colegiadas, o que no pertenezcan a profesión colegiada alguna.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 61/87	



En lo que a la restricción geográfica se refiere, se recuerda que no existe obligación de estar colegiado en un determinado colegio para poder prestar sus servicios profesionales en cualquier parte del territorio español, de acuerdo con el principio de colegiación única recogido en el artículo 3.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, que busca fomentar una mayor integración del mercado nacional, impulsando la movilidad de la oferta, facilitando la innovación y promoviendo un entorno competitivo que se traduzca en precios más bajos y servicios de mayor calidad.

Además, ha de tenerse en cuenta que en aplicación del principio de no discriminación recogido en los artículos 3 y 18 de la LGUM, las autoridades competentes no pueden establecer requisitos discriminatorios para el acceso a una actividad económica o su ejercicio basados directa o indirectamente en el lugar de residencia o establecimiento del operador. Entre estos requisitos se incluyen, en particular, en el artículo 18.2.a)3.º que el operador haya tenido que estar inscrito en un registro de dicho territorio durante un determinado periodo de tiempo.

Se sugiere, por tanto, que se examine este apartado del artículo 49.1 a fin de evitar un trato discriminatorio entre los profesionales colegiados o no e independientemente de donde se encuentren colegiados.

5.3.9.5. Obligación de disponer de un establecimiento abierto al público en territorio andaluz (artículo 49.2)

El artículo 49.2 establece que todos los agentes inmobiliarios “deben disponer de un establecimiento abierto al público en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, salvo que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática”.

Según dicho precepto, tendrían 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 las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad”.

La obligación de disponer de un establecimiento físico abierto al público en el territorio de la CC.AA. de Andalucía constituye una barrera para el acceso y ejercicio de dicha actividad económica, favoreciendo a los operadores ya establecidos frente a nuevos competidores y a los de mayor capacidad financiera, en detrimento de las pequeñas y medianas empresas. De hecho, se está imponiendo una barrera económica de entrada a este mercado, que supone una elevación de costes de manera significativa para la empresa que desee ofrecer sus servicios en diversas comunidades autónomas. Con ello se refuerza aún más la atomización geográfica del mercado, lo que tendrá como consecuencia una menor variedad de los servicios ofertados y precios menos eficientes para los usuarios.

Para el análisis de esta medida, conviene recordar que el artículo 3 de la LGUM, relativo al principio de no discriminación, establece que:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 62/87	



“1. Todos los operadores económicos tendrán los mismos derechos en todo el territorio nacional y con respecto a todas las autoridades competentes, sin discriminación alguna por razón del lugar de residencia o establecimiento.

2. Ninguna disposición de carácter general, actuación administrativa o norma de calidad que se refiera al acceso o al ejercicio de actividades económicas podrá contener condiciones ni requisitos que tengan como efecto directo o indirecto la discriminación por razón de establecimiento o residencia del operador económico”.

Asimismo, el artículo 18.2.a).1º de la LGUM dispone:

“Artículo 18. Actuaciones que limitan la libertad de establecimiento y la libertad de circulación. (...)

2. Serán consideradas actuaciones que limitan el libre establecimiento y la libre circulación por no cumplir los principios recogidos en el Capítulo II de esta Ley los actos, disposiciones y medios de intervención de las autoridades competentes que contengan o apliquen:

a) Requisitos discriminatorios para el acceso a una actividad económica o su ejercicio, para la obtención de ventajas económicas o para la adjudicación de contratos públicos, basados directa o indirectamente en el lugar de residencia o establecimiento del operador. Entre estos requisitos se incluyen, en particular:

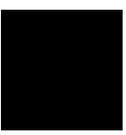
1.º que el establecimiento o el domicilio social se encuentre en el territorio de la autoridad competente, o que disponga de un establecimiento físico dentro de su territorio. (...). (Subrayado propio).

Por lo tanto, la obligación de disponer de un establecimiento abierto al público en el territorio de Andalucía, para poder desarrollar la actividad de la intermediación inmobiliaria en nuestra región, puede constituir un requisito discriminatorio y, por tanto, prohibido, conforme a la LGUM. En tal sentido, se recomienda su justificación en base a una RIIG o en su defecto su eliminación, más aún teniendo en cuenta que va en contra del futuro desarrollo en nuestra región de las plataformas electrónicas de servicios inmobiliarios.

5.3.9.6. Obligación de que los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática dispongan de una dirección física en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículo 49.2 *in fine*)

En el artículo 49.2 *in fine* se establecen dos requisitos adicionales de atención al cliente tanto para los prestadores de servicios inmobiliarios que cuenten con establecimiento como para aquellos que operan por vía telemática. Ello, al disponerse:

“Independientemente de que desarrollen la actividad con espacio abierto al público o por vía telemática, deberán disponer de una línea telefónica y una dirección de correo electrónico de atención al cliente. Los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 63/87	



telemática dispondrán de una dirección física en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía”.

Desde la óptica de la promoción de la competencia, conviene llamar la atención sobre la exigencia impuesta al agente inmobiliario de contar con una dirección postal accesible en el territorio de la CC.AA. de Andalucía para el desempeño de su actividad de comercialización de servicios inmobiliarios de forma remota, por vía electrónica o telemática. Disponer de una atención postal no garantiza un mayor grado de protección y, sin embargo, puede tener costes para el agente inmobiliario. No hay evidencias de que la falta de presencialidad en la CC.AA. donde se presta el servicio vaya en detrimento de la atención proporcionada.

En la reciente Sentencia del TSJCV, 13 de diciembre de 2024, con relación a la imposición de un requisito similar incluido en el Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell que regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana y los requisitos para la inscripción, en el que se requería a los agentes que operaran de forma telemática disponer de una dirección física, equiparable a la “dirección postal” exigida en el artículo 50.2 in fine de la norma.

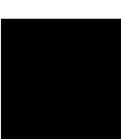
En dicho fallo judicial se declaró que *“resulta innecesaria e injustificada. Nada añade a la forma de actuación de estos concretos profesionales que ya trabajan de forma telemática exigir que la dirección física se encuentre en el territorio de la comunidad. No se observa la finalidad que tiene esta limitación para profesionales con dicho perfil, porque el que se comunica por los medios indicados se entiende que lo hace para poder actuar de forma libre desde cualquier lugar del territorio español. Exigir que la citada dirección postal se sitúe en el territorio de la Comunidad Valenciana a nuestro entender no tiene otra finalidad que sujetar a estos agentes a una restricción limitadora de su función, obstaculizando su competencia a favor de los que no desempeñen su trabajo de forma telemática”.*

Con arreglo a lo expuesto, se trataría de una restricción que recae sobre la actividad económica difícilmente justificable en términos de necesidad y proporcionalidad, dado que no se aprecia su vinculación con una RIIG.

5.3.9.7. Solvencia: garantías y seguros de responsabilidad civil (artículos 49.3 y 50)

En el artículo 49.3 se exige como requisito para solicitar la inscripción en el registro el “disponer de las garantías y los seguros y el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente ley, mientras dure el ejercicio de la actividad profesional”.

Dicha previsión se desarrolla en el artículo 50 estableciendo que se requerirá a los prestadores de los servicios inmobiliarios de intermediación —como condición para el ejercicio de la actividad y con carácter previo a la inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía— la constitución de una garantía que habrá de mantener vigente durante el tiempo que ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria, con el fin de responder de las cantidades recibidas

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 64/87	



en el ejercicio de su actividad; y la suscripción de una póliza de seguros de responsabilidad civil profesional vigente que garantice, durante el tiempo en que se ejerza la actividad de intermediación inmobiliaria, los daños y perjuicios que puedan causar en el ejercicio de la misma, cuyos términos se determinarán reglamentariamente.

Además, se impone como obligación de los agentes de intermediación inmobiliaria la remisión a quien lo solicite del 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. Prevé, finalmente que “todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales”.

Desde la perspectiva de la competencia, y siguiendo lo manifestado por este Consejo de Defensa de la Competencia en el Informe N 8/2019, sobre esta misma cuestión, la constitución de una garantía como la obligación de suscripción de un seguro de responsabilidad civil pueden constituir una importante restricción a la competencia, al suponer una significativa barrera de entrada para los nuevos operadores e incrementar el coste de ejercicio de dicha actividad, perjudicando, en última instancia, a los consumidores.

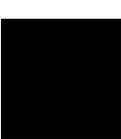
Por ello, la exigencia de seguros de responsabilidad civil en el sector de la intermediación inmobiliaria debe someterse a su evaluación bajo el principio de necesidad y proporcionalidad, recogido en el artículo 5 de la LGUM.

En aplicación del principio de necesidad, la regulación debe justificarse en una RIIG de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, como pudieran ser en este caso la protección del consumidor o la seguridad jurídica en las transacciones y prevención del fraude.

Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que, conforme al principio de proporcionalidad, la exigencia de seguros con cuantías fijas y elevadas sin una evaluación individualizada no estaría suficientemente justificada y puede constituir una barrera de entrada injustificada.

En el caso del Decreto 98/2022 de la Comunidad Valenciana, la CNMC cuestionó la obligación de contratar seguros de responsabilidad civil con cuantías fijas, considerándolo desproporcionado y discriminatorio. Se establecían seguros más altos para operadores telemáticos sin justificación suficiente, lo que limitaba la competencia y penalizaba modelos de negocio digitales. El TSJCV anuló parte de esta normativa al considerar que no se había probado la necesidad de establecer esos importes fijos y diferenciados.

Asimismo, y aun cuando pudiera entenderse que la actividad llevada a cabo por los profesionales de la intermediación inmobiliaria fuera susceptible de afectar a la seguridad financiera del destinatario de dichos servicios, en forma de pérdidas importantes de dinero o de valor de sus bienes, no debe obviarse que el artículo 23 de la Directiva de Servicios considera que, tanto la póliza de seguros como

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 65/87	



las garantías, son instrumentos alternativos para una misma finalidad (cubrir el riesgo directo y concreto de la actividad), por lo que no deberían exigirse con carácter acumulativo.

Adicionalmente, nada menciona la norma sobre la validez de la aplicación de estos requisitos a otros operadores establecidos fuera de Andalucía, debiendo, en todo caso, tener en cuenta la previsión del artículo 18.2.d) de la LGUM, que considera requisitos discriminatorios para el acceso a una actividad económica o su ejercicio, establecer exigencias de coberturas de riesgo (ya sean mediante seguros de responsabilidad civil o garantías equivalentes) adicionales a las establecidas en la normativa del lugar de origen.

Por todo ello, se recomienda al órgano promotor de la norma el estudio de alternativas menos restrictivas (como, por ejemplo, serían unas garantías flexibles en función del volumen de negocio) que podrían cumplir el mismo objetivo sin afectar la competencia y que se reconozca la validez de las garantías constituidas por los otros operadores establecidos fuera de Andalucía, en cumplimiento de los principios de una buena regulación económica.

5.3.9.8. Consideración de los Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía como entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (artículo 45.3)

Según el artículo 45.3 se atribuye a los Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía la posibilidad de tener la consideración de entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Ello, a los efectos de coordinar iniciativas públicas y en su caso público-privadas, y de dar difusión a los recursos públicos disponibles en materia de vivienda para la ciudadanía, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Cabe predicar las mismas observaciones que las efectuadas sobre la redacción del artículo 45.1. Por añadidura, con la redacción del precepto deben sopesarse los intereses privados afectados, ya que esta reserva a favor de los “agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía” podría privar a determinados partícipes en el mercado de una fuente sustancial de ingresos relacionados con su actividad, colisionando con los principios de no discriminación e igualdad de trato establecidos en la LGUM.

Asimismo, en aplicación del principio de proporcionalidad, el órgano proponente de la norma ha de analizar que esta restricción permite satisfacer mejor el interés general.

5.3.10. Fijación del precio máximo del suelo destinado a vivienda o alojamiento protegido

En el artículo 66 del anteproyecto de Ley se regula el valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida, con el siguiente tenor literal:

“1. El precio máximo de los terrenos destinados a vivienda o alojamiento protegido, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, se fijará en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 66/87	



expresándose en un porcentaje máximo del precio de venta o referencia del metro cuadrado construido por la superficie construida de las referidas viviendas y anejos vinculados.

Si el precio máximo de referencia se expresara en metros cuadrados útiles, a los efectos de la presente ley, se entenderá que la superficie útil se corresponde con el 75% de la superficie máxima construida permitida por el planeamiento urbanístico.

2. Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, se determinará en los planos de vivienda el precio de los mismos expresándose en un porcentaje máximo del precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie construido de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

3. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones que se realicen por precio superior al establecido, mientras que persista la obligación de destinar el suelo a vivienda o alojamiento protegido. Podrá instarse judicialmente su nulidad por la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador por esta Ley.

4. Será obligatorio que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos, acompañando copia de la escritura, en el plazo de 10 días desde su firma ante Notario. A tal efecto, los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de vivienda protegida y/o de suelos destinados a reserva protegida”.

La fijación de un precio máximo para el suelo de reserva obligatoriamente destinado a vivienda o alojamiento protegido tiene implicaciones desde la perspectiva de competencia, en la medida que supone una excepción legal a la libre determinación de los precios, que rige en una economía de mercado.

Así, la intervención de la Administración pública en el proceso de formación de los precios que las empresas determinan por la puesta a disposición de sus bienes o por la prestación de sus servicios constituye una restricción a la competencia.

Cabe recordar que la libre fijación de los precios constituye uno de los elementos esenciales o más relevantes para la existencia de una competencia efectiva y para obtener una asignación eficiente de los recursos productivos a favor de los operadores o técnicas más eficientes y, por tanto, para incentivar la innovación y la mejora de los productos o servicios, en beneficio último de los consumidores y usuarios mediante una reducción de los precios y un aumento de la variedad y de la calidad de los productos y servicios ofertados.

Por el contrario, la fijación de unos precios fijos, mínimos, máximos u orientativos supone una de las prácticas más dañinas de la competencia, al limitar la capacidad de las empresas de utilizar el precio como un instrumento de diferenciación y al suprimir el grado de incertidumbre que debe regir para un buen funcionamiento del mercado.

De este modo, la competencia entre empresas se basa en la posibilidad de que estas vayan adaptando

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 67/87	



sus productos, servicios y precios a las condiciones del mercado, en un proceso de mejora continua para conseguir la captación de la demanda.

Por ello, sólo en situaciones excepcionales, y existiendo previamente una debida justificación económica, necesaria y proporcionada para la protección de RIIG, podría entenderse justificada una intervención en la determinación libre de los precios.

En el caso en concreto que nos ocupa, la fijación de precios en terrenos destinados a viviendas o alojamiento protegidos, incluido el coste total de las obras de urbanización necesaria, en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo puede entenderse como una medida que busca garantizar el acceso a la vivienda y evitar la especulación inmobiliaria. Esta intervención de la Administración implica establecer límites al precio del suelo para que las viviendas o alojamientos resultantes sean accesibles a unos colectivos en situaciones especiales.

En todo caso, esta restricción no debe extenderse a los locales comerciales y anejos no vinculados dentro de las promociones de vivienda protegida, dado que éstos no están sujetos a la misma finalidad de acceso a la vivienda y que se trata de un mercado en el que rige la libre determinación de los precios. Ello limitaría la capacidad de las empresas de utilizar el precio como una de las herramientas más importantes de diferenciación en el mercado con el efecto más inmediato de incremento de los precios de estos servicios en perjuicio de los consumidores.

Sobre la base de todo cuanto antecede, y al objeto de evitar que la medida analizada pueda restringir injustificadamente la libre competencia, se recomienda al órgano impulsor de la norma que evalúe la necesidad y proporcionalidad de las previsiones incluidas en el artículo 66, conforme a los principios de buena regulación anteriormente citados, y en especial, con arreglo a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación. Y en su caso, revise la fijación del precio máximo del suelo destinado a vivienda o alojamiento protegido, especialmente para los locales comerciales y anejos no vinculados.

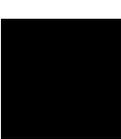
5.3.11. Obligación para las plataformas que oferten viviendas protegidas (artículo 74.2)

De acuerdo con el artículo 74.2,⁷⁶ las empresas propietarias de las páginas web donde se inserten los anuncios señalados en este artículo tienen la obligación de facilitar a las administraciones

⁷⁶ “Artículo 74. Publicidad en las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida por las personas titulares.

1.Las personas titulares de vivienda protegida que vayan a realizar una operación de compraventa o arrendamiento de su vivienda protegida, tienen la obligación de insertar en toda publicidad que realicen tanto en internet como en cualquier otro medio, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en cuanto a obligaciones generales de publicidad, los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta el cual no podrá superar el máximo legalmente establecido.

El incumplimiento de esta obligación conllevará la exigencia de responsabilidades sancionadoras que procedan a la persona titular de la vivienda.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 68/87	



competentes en materia de vivienda toda la información que le sea requerida en relación a los datos identificativos del anunciante y cualquier otra información que le sea requerida en relación a las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida.

Por este Consejo se recomienda que se clarifique la redacción de la previsión contenida en el citado precepto para facilitar su comprensión, de modo que se circunscriba el alcance de dicha obligación a los requerimientos que puntualmente se efectúen en el marco de las actuaciones inspectoras. Ello, para evitar que pueda ser interpretada como un nuevo requisito que se impone con carácter general a todos los operadores económicos, obligándoles a proporcionar determinada información a la Administración sobre las viviendas protegidas que se ofertan en sus plataformas, para su alquiler o venta.

5.3.12. Concesión para construir y gestionar viviendas o alojamientos dotacionales (artículo 88)

El artículo 88 se refiere a la concesión administrativa para la construcción y/o gestión de viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública. Desde la perspectiva de la competencia, unidad de mercado y principios de regulación eficiente, se pueden destacar los siguientes puntos.

En primer lugar, el diseño del procedimiento de adjudicación de la concesión administrativa es un factor clave para garantizar la “competencia por el mercado” cuando se otorgan derechos exclusivos para la construcción o gestión de viviendas de titularidad pública. Durante el periodo de vigencia de la misma solo el operador adjudicatario podrá desarrollar la actividad económica en cuestión, excluyendo a otros potenciales competidores durante la duración del contrato.

La ausencia de competencia “en el mercado” determina que los contratistas desarrollarán sus actividades económicas en régimen monopolístico.

De ahí la importancia de fomentar procedimientos de licitación abiertos, transparentes y no discriminatorios, que favorezcan la concurrencia y la competencia entre licitadores, lo que redundará en mejores ofertas en términos de precio, calidad o innovación, maximizando la eficiencia económica⁷⁷ de los recursos públicos, tal y como señala la CNMC en su documento G-2021-01, en línea con su “Estudio sobre los procedimientos de contratación” (2019). La transparencia, publicidad e integridad facilitan el acceso y la concurrencia de empresas y, al mismo tiempo, favorecen las condiciones

2. Las empresas propietarias de las páginas web donde se inserten los anuncios señalados en el apartado anterior tienen la obligación de facilitar a las administraciones competentes en materia de vivienda toda la información que le sea requerida en relación a los datos identificativos del anunciante y cualquier otra información que le sea requerida”.

⁷⁷ El principio de eficiencia, además de constituir un principio básico informador de la normativa de contratación pública, consagrado en el artículo 1 de la LCSP, es un postulado de alcance y fundamento constitucional (artículo 31 de la CE), y al mismo tiempo, un «principio básico de buena administración» (artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público) reconocido también en otros ámbitos del ordenamiento jurídico regulador de la actividad del sector público, como es el referido al ámbito presupuestario.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 69/87



necesarias para que exista una mayor competencia en los procesos de licitación y ésta no se vea falseada.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se encarga de resaltar la importancia de mantener una competencia adecuada en los procedimientos de contratación, facilitando la igualdad de oportunidades en el acceso a las licitaciones de todos los operadores interesados y que reúnan los requisitos que la normativa fija para ello.

Por ello, es crucial prestar especial atención a aquellos aspectos, tanto de la preparación como del diseño del procedimiento y de su ejecución, de facilitar el acceso a la licitación y aumentar una mayor concurrencia y de minimizar los riesgos de prácticas colusorias, así como de detectar posibles conductas anticompetitivas y ponerlas en conocimiento de la ACREA⁷⁸.

Por otra parte, no está de más recordar que la documentación relativa a los contratos públicos, incluidos los pliegos de contratación, puede ser examinada a la luz de los principios y demás exigencias recogidos en la LGUM que, como se ha mencionado a lo largo de este Informe, establece los criterios y disposiciones básicas para garantizar la unidad de mercado y la buena regulación económica en el territorio nacional, al objeto de crear un entorno mucho más favorable a la competencia y a la inversión.

Así, a la hora de analizar los requisitos y condiciones que se van a establecer en los pliegos ha de considerarse lo dispuesto en el artículo 9 de la citada norma, que obliga a todas las Administraciones públicas a observar en todas sus actuaciones administrativas, disposiciones y medios de intervención adoptados en su ámbito de actuación, incluida la documentación relativa a los contratos públicos, el cumplimiento de los principios de garantía de las libertades de los operadores económicos, en particular de los principios de no discriminación, cooperación y confianza mutua, necesidad y proporcionalidad de sus actuaciones, simplificación de cargas y transparencia.

Asimismo, en aras del principio de neutralidad competitiva han de garantizarse unas condiciones de competencia objetivas y no discriminatorias en la contratación pública. Se deberá potenciar la concurrencia del mayor número de operadores, en especial de las pymes, unidad empresarial preponderante en nuestro tejido económico, apostando por la planificación del aprovisionamiento público, la publicidad proactiva, la anticipación de la información y el diseño de plazos efectivos de presentación de ofertas y de ejecución lo suficientemente amplios para permitir la correcta migración de los servicios por parte de las empresas adjudicatarias.

⁷⁸ Vid. el Informe INF/CNMC/134/18 sobre los Pliegos que rigen la celebración del contrato de explotación del servicio de restauración de la residencia militar de estudiantes San Hermenegildo en Sevilla, en el que se recoge que, desde el sector público, además de buscarse la eficiencia y ahorro presupuestario habrá de atenderse en todo caso «[...] a los principios garantes de una competencia efectiva, con la finalidad de: i) facilitar la libertad de acceso a la licitación, eliminando las barreras de acceso que artificialmente mediante unos pliegos poco flexibles pudieran generarse, ii) evitar la discriminación entre operadores, iii) minimizar los riesgos dinámicos de reducción del número de operadores que podría incidir en la tensión competitiva en futuras licitaciones, y iv) minimizar el riesgo de comportamientos de carácter colusorio y constitutivos de infracción del artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia».

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 70/87	



En consecuencia, los poderes adjudicadores deben asegurar que los procesos de contratación pública garantizan los principios de igualdad y no discriminación entre licitadores, así como la salvaguarda de la libre competencia.

Todas estas cuestiones, que pueden ayudar a llevar a cabo unos procesos de contratación pública más competitivos fueron objeto de análisis por la ACREA en el Documento “Recomendaciones para facilitar el acceso y promover la competencia en el ámbito de la contratación pública andaluza”, elaborado de forma conjunta por la Agencia y la Comisión Consultiva de Contratación Pública en el año 2010.

Del mismo modo, la CNMC viene realizando numerosas actuaciones de promoción de la competencia en el ámbito de la contratación pública⁷⁹ que sirven de orientación a los responsables de compras públicas para la adopción de las decisiones y actuaciones que favorezcan las condiciones de competencia a lo largo de todo el proceso de aprovisionamiento.

Por último, desde la óptica de la promoción de la competencia, la elección de alternativas que puedan suponer la introducción de afectaciones a la competencia debe reservarse únicamente a aquellos supuestos en los que la pérdida de eficiencia económica esté justificada por la obtención de otra clase de ventajas. Estas deben quedar suficientemente detalladas y documentadas en el expediente. En este sentido, se podría estudiar la posibilidad de sustituir el régimen de concesión administrativa por otras fórmulas o modalidades admitidas en Derecho más favorecedoras para la competencia efectiva.

5.3.13. Futuras normas de desarrollo

El proyecto normativo analizado contiene determinadas referencias a disposiciones y actuaciones administrativas posteriores que pueden afectar a la competencia.

A continuación, se destacan a título de ejemplo algunos de los artículos del borrador normativo que remiten a desarrollo reglamentario posterior algunos de sus contenidos regulatorios:

- Planes Municipales de Vivienda y Suelo (artículo 17). Se dispone el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda, que será objeto de desarrollo reglamentario.

⁷⁹ Se pueden consultar en la página web de la CNMC: <https://www.cnmcc.es/ambitos-de-actuacion/promocion-de-la-competencia/contratacion-publica>. La CNMC dispone de un apartado específico dedicado a la Promoción de la Competencia y Contratación pública, donde se encuentran disponibles todas sus actuaciones en materia de promoción de la competencia en este ámbito. Entre los documentos, se pueden destacar los siguientes:

- G-2009-02 - *GUÍA SOBRE CONTRATACIÓN PÚBLICA Y COMPETENCIA*, elaborada por la extinta Comisión Nacional de la Competencia en 2011. Esta guía está actualmente en proceso de actualización por fases: planificación, preparación y licitación, adjudicación, ejecución y evaluación.
- G-2019-02 *GUÍA SOBRE LA PLANIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN PÚBLICA*, de 16 de diciembre de 2020.
- G-2021-01 *RECOMENDACIONES A LOS PODERES PÚBLICOS PARA UNA INTERVENCIÓN FAVORECEDORA DE LA COMPETENCIA EN LOS MERCADOS Y LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA INCLUSIVA*, de 7 de julio de 2021.
- E/CNMC/004/18: *RADIOGRAFÍA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA EN ESPAÑA*, de 7 de febrero 2019.
- PRO/CNMC/001/15: *ANÁLISIS DE LA CONTRATACIÓN PÚBLICA EN ESPAÑA: OPORTUNIDADES DE MEJORA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA COMPETENCIA*, de 5 de febrero de 2015.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 71/87	



- Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial (artículo 30). En las promociones de vivienda protegida se reservarán viviendas adaptadas en los porcentajes y condiciones que se determinen reglamentariamente.
- Rehabilitación de viviendas y edificios (artículo 31). Se preceptúa que las actuaciones de rehabilitación deberán adaptarse a las condiciones que se establezcan reglamentariamente.
- Medidas de fomento del alquiler (artículo 40). Entre ellas, figuran los programas de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas a ponerlas, de manera voluntaria, en el mercado de alquiler a precios asequibles. Ello, mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
- Medidas para la eliminación de la sobreocupación (artículo 42). Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda, en los términos establecidos reglamentariamente. Reglamentariamente se regulará el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación.
- Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje (artículo 44). La regulación del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje se completará en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan.
- Agentes de intermediación inmobiliaria de Andalucía (artículo 45 de la versión modificada). Los Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía podrán tener la consideración de entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, a los efectos de coordinar iniciativas públicas y en su caso público-privadas, y de dar difusión a los recursos públicos disponibles en materia de vivienda para la ciudadanía, en los términos que se establezcan reglamentariamente.
- Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía (artículo 47 de la versión modificada). Reglamentariamente se determinarán y desarrollarán los requisitos y las normas de organización y funcionamiento.
- Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía (artículo 49 de la versión modificada). Tener una titulación universitaria de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con el título universitario correspondiente, en los términos establecidos en la normativa sectorial específica correspondiente que regule sus requisitos de calificación profesional.
- Garantías y seguros de responsabilidad civil (artículo 50 de la versión modificada). Suscribir una póliza de seguros de responsabilidad civil profesional vigente que garantice, durante el tiempo en

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 72/87

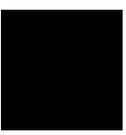


que se ejerza la actividad de intermediación inmobiliaria, los daños y perjuicios que puedan causar en el ejercicio de la misma, cuyos términos se determinarán reglamentariamente.

- Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección (artículo 53). Se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de seis meses consecutivos al año, salvo excepciones de su ocupante por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente.
- Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección (artículo 54). Las personas destinatarias de vivienda protegida deberán cumplir una serie de requisitos, que serán objeto de desarrollo reglamentario y de concreción en cada programa.
- Duración del régimen de protección (artículo 55). Las prohibiciones y las limitaciones que resulten de la calificación como vivienda protegida deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral, según lo previsto en el proyecto de ley y sus reglamentos de desarrollo.
- Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (artículo 60). Su regulación será objeto de desarrollo reglamentario. La Consejería competente en materia de vivienda desarrollará un sistema informático para dar soporte a los registros municipales, que será de obligado uso para los Ayuntamientos y entidades dependientes de los mismos, y donde estos volcarán periódicamente los datos que se determinen reglamentariamente. Los Ayuntamientos están obligados a mantener este Registro actualizado de manera permanente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Reglamentariamente se establecerán los datos y documentos que deben aportarse para la inscripción en el registro, los formularios concretos, así como los efectos de la inscripción y de la exclusión del registro.

- Selección y Adjudicación de Vivienda Protegida (artículo 61). Se podrá seleccionar a través del Registro a los adjudicatarios de otras viviendas ofrecidas, cedidas o puestas a disposición de aquellos, conforme al procedimiento que se establezca en las ordenanzas reguladoras o como se establezca reglamentariamente.
- Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas (artículo 65). Los límites para el cómputo de las zonas comunes, áreas de uso social y común en la edificabilidad del edificio se establecerán reglamentariamente.
- Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen de cesión de uso (artículo 70). Se establece que el contenido obligatorio de estos contratos será objeto de desarrollo reglamentario y podrá especificarse en los planes y programas que se aprueben.
- Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta (artículo 75). Las transmisiones del derecho de propiedad o cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 73/87	



vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta están sujetas al régimen de comunicaciones y al deber de obtener autorización a la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos reglamentariamente.

La formalización de contratos de arrendamiento o de cesiones de uso por el propietario de una vivienda protegida, posteriores a la primera adjudicación se sujeta a la previa presentación de una declaración responsable y a justificar la necesidad de alquilar la vivienda protegida por su titular por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente.

- Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler (artículo 77). Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos a los requisitos de adjudicación, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos previstos reglamentariamente.
- Derechos de adquisición preferente en primeras adjudicaciones (artículo 82). Reglamentariamente se desarrollarán las condiciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.
- Derecho de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición de las viviendas protegidas (artículo 83). En el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, sus titulares podrán designar a quién se adjudica la vivienda protegida, que se subrogará en la posición de aquellos. La selección de dicha persona adjudicataria se realizará a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio, que facilitará a la Administración un listado priorizado de demandantes del ámbito territorial donde se ubique la misma, o en los términos que se establezcan reglamentariamente.
- Derecho de Superficie, usufructo o cesión de uso (artículo 86). Las bases de los concursos deberán contemplar cuantas determinaciones se estimen oportunas para concretar los términos en los que se constituirán los derechos sobre los suelos patrimoniales titularidad de la administración pública, así como las obligaciones que estos conlleven, en los términos previstos reglamentariamente.
- Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía (artículo 92). El procedimiento de selección se desarrollará reglamentariamente.
- Naturaleza y funciones de la inspección en materia de vivienda (artículo 98). La inspección en materia de vivienda constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo.
- Presunción de deshabitación de vivienda protegida (artículo 115). Podrá considerarse como deshabitada la vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de la proyectada ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.
- Normativa aplicable con carácter supletorio (D.T.3ª). Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario de la norma, seguirán aplicándose reglamentos previos de forma supletoria.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 74/87



- Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (D.F.1ª). Modifica el apartado 5 del artículo 61 de la citada Ley, que regula los criterios para la reserva de vivienda protegida en los instrumentos de ordenación urbanística.

La disposición recoge que podrán eximirse de la reserva, total o parcialmente dos tipos de actuaciones de transformación urbanística, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. En concreto:

1ª. Actuaciones que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas.

2ª. Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde el precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida.

A la luz de lo anterior, y a los efectos de que por vía de tales actuaciones administrativas o regulatorias futuras que en cada caso se adopten se minimice en lo posible el impacto en competencia, es crucial que en este ulterior desarrollo normativo se respeten los principios de buena regulación económica y favorecedores de la competencia efectiva a que obligan distintas normas, entre ellas, la LGUM⁸⁰. Y se contribuya al mantenimiento de la necesaria neutralidad competitiva, sin que se concedan privilegios, prioricen o sitúen en una posición más ventajosa a determinados operadores con respecto a otros, en atención a circunstancias subjetivas.

En mérito de las consideraciones anteriormente expuestas, y visto el Informe propuesta del DPCMRE de la ACREA, este Consejo emite el siguiente,

DICTAMEN

PRIMERO.- En relación con el anteproyecto de Ley este Consejo quiere resaltar determinados aspectos que merecen una valoración positiva, como son los siguientes:

- Destaca la proactividad y el esfuerzo de la administración autonómica andaluza, al elaborar una iniciativa disponiendo medidas para contribuir a favorecer el acceso a la

⁸⁰ Tal y como se ha señalado anteriormente, las Administraciones públicas españolas están obligadas a observar en las disposiciones, actuaciones y medios de intervención que afecten al acceso y ejercicio de las actividades económicas los principios establecidos en la LGUM para proteger las libertades de acceso y ejercicio de los operadores económicos (a saber, los principios de no discriminación, cooperación y confianza mutua, necesidad y proporcionalidad).

Llegados a este punto, en particular, interesa traer a colación lo dispuesto específicamente en el artículo 9.2 de la LGUM ya mencionado en el apartado 4.2 de este informe.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 75/87	



vivienda, buscando promover la existencia de una oferta significativa y estable de viviendas en condiciones asequibles, mediante distintos instrumentos al servicio de las políticas públicas.

Entre los principales ejes de actuación figuran los siguientes: aumentar la producción de suelo para viviendas con algún tipo de protección; incrementar la oferta de vivienda asequible a través de ayudas, incentivos, simplificación de la gestión administrativa, impulso de la colaboración público-privada; buscar un equilibrio entre la oferta de vivienda con algún tipo de protección y la demanda de los distintos tipos de alojamientos; y mejorar la calidad de la vivienda en Andalucía, incluyendo los enfoques de la sostenibilidad, la eficiencia energética, la innovación, y su adaptación a los nuevos estilos de vida de la población. Todo ello, pretende atajar el complejo problema de la vivienda desde un enfoque integral, involucrando a diferentes áreas departamentales de la Junta de Andalucía implicadas y al sector privado, con un énfasis especial en el aumento de la oferta de vivienda y la atención a los colectivos más vulnerables.

- Medidas de simplificación administrativa, al reducir las cargas burocráticas y facilitar los procedimientos administrativos puede incentivar la participación de nuevos actores en el mercado y promover una mayor oferta de viviendas.
- Se considera muy oportuno que se haya actualizado la regulación de la vivienda protegida en Andalucía (en el Título quinto), para promover la construcción de inmuebles a precio asequible, fijar criterios de calidad y simplificar la regulación existente para eliminar la dispersión normativa, en aras de la seguridad jurídica. Además, en particular, que se hayan simplificado los procedimientos, entre ellos, el de calificación de vivienda protegida, de acuerdo con lo establecido en la normativa europea y estatal en materia de simplificación administrativa, introduciendo como regla general la declaración responsable en la mayoría de los trámites a realizar. Y el hecho de que se hayan previsto, en la Disposición adicional segunda, modelos normalizados de declaraciones responsables, lo que contribuye a minimizar las cargas administrativas y los costes administrativos o regulatorios asociados al desarrollo de ciertas actividades económicas.
- La regulación de las “*Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida*” recogidas en la Disposición adicional primera del texto del anteproyecto de Ley, incide directamente sobre la legislación urbanística, con las que se pretende actuar de manera inmediata para poner en uso suelos y nuevas viviendas de protección. Ello permitirá construir viviendas con algún tipo de protección en suelos dotacionales sin acudir a la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística. Además, posibilitará construir viviendas protegidas de forma automática sin modificar el instrumento urbanístico sobre suelos terciarios, con uso turístico y dotacional privado, y permitirá, teóricamente, un incremento del 20% de las viviendas y 10% de la edificabilidad en aquellos suelos residenciales que se destinen a viviendas de protección.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 76/87



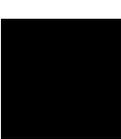
SEGUNDO.- El proyecto normativo constituye un texto denso y detallista, en el que destaca la excesiva longitud de muchos de sus artículos y la subdivisión interna de éstos, en una estructura de apartados y subapartados que añade complejidad, con construcciones sintácticas muy extensas, que carecen, a veces, de signos de puntuación, e incluyen en un mismo párrafo más de un mandato o contenido regulatorio, recurriendo a frases excesivamente largas, lo que dificulta la lectura, la comprensión y la aplicación de los preceptos.

Si bien es cierto que el proyecto tiene una vocación omnicomprensiva y pretende evitar la dispersión normativa, su extensión, la complejidad normativa y su mejorable redacción no favorecen a la claridad y la seguridad jurídica, por lo que este Consejo recomienda que la nueva regulación no propicie una mayor falta de claridad y previsibilidad o inseguridad jurídica que pueda desincentivar la inversión, afectar a las economías de escala o reducir la rentabilidad. Entre otras, falta una mayor claridad en la regulación de la colaboración público-privada. La ausencia de criterios específicos sobre cómo se implementará esta colaboración puede generar dudas entre los operadores privados sobre su papel en el desarrollo de proyectos de vivienda asequible y en la ejecución de otras atribuciones que se les encomienden.

Igualmente, este Consejo incide en que resulta esencial evitar la introducción de complejidades innecesarias, asimetrías regulatorias o posibles solapamientos normativos, con el objetivo de preservar la unidad de mercado en el ámbito nacional. Finalmente, este Consejo recomienda que el texto se someta a una revisión gramatical significativa que facilite su comprensión y lectura.

TERCERO.- En cuanto a la importancia de la evaluación *ex post* de las medidas incluidas en el anteproyecto de Ley, mediante métodos coste-beneficio y análisis cualitativos y cuantitativos que permitan determinar rigurosamente el impacto económico, social, medioambiental y sobre cualquier otro ámbito relevante en donde una normativa tenga efectos, este Consejo, en línea con lo aconsejado por otros organismos, recomienda articular mecanismos que faciliten una rigurosa y externa evaluación *ex post* de la norma, habida cuenta de su importancia, que sirva como referente esencial para revisar y ajustar la normativa existente a fin de elevar su eficiencia y efectividad, pero también para obtener información valiosa de cara a mejorar el diseño de futuras intervenciones. Para ello se debería contar con expertos académicos en evaluación de políticas públicas de reconocido prestigio nacional e internacional. También este Consejo recomienda la sustitución de la denominación métodos coste-beneficio por análisis coste-beneficio.

CUARTO.- Es necesario manifestar que una regulación eficiente requiere que los marcos normativos que afectan al acceso y ejercicio de actividades económicas se fundamenten en los principios de buena regulación, que se concretan en que las normas sean necesarias y proporcionadas para alcanzar los intereses públicos perseguidos, evitando la introducción de barreras injustificadas a la competencia.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 77/87	



Por ello, este Consejo recomienda incluir en el artículo 3 una referencia expresa a los principios de buena regulación económica y favorecedores de la competencia efectiva, neutralidad competitiva y de eficiencia en la asignación de los recursos público. Este último, de especial aplicación al servicio de la política de fomento, al tratarse de una norma que contempla diversas ayudas, subvenciones e incentivos económicos en algunas de las áreas de intervención en materia de vivienda.

QUINTO.- El artículo 8 del anteproyecto de Ley prevé la creación del Consejo Andaluz de la Vivienda; órgano colegiado de participación administrativa, que permitirá la interlocución y colaboración entre la Administración y los agentes involucrados en los sectores implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía.

En este sentido, es importante prevenir que la Administración pueda ser influenciada predominantemente por los intereses de ciertos operadores del mercado representados en dicho órgano. Lo que podría llevar a no adoptar iniciativas regulatorias o de otra índole que sean óptimas en la ejecución de políticas de vivienda, desde una perspectiva social o en términos de interés general. En definitiva, esta situación podría derivar en el fenómeno conocido como "captura del regulador", propiciar que se puedan relajar las condiciones de competencia o que se facilite la coordinación de comportamientos entre competidores, lo que podría perjudicar al funcionamiento competitivo del mercado y, en última instancia, afectar negativamente a los consumidores.

Por todo ello, este Consejo recomienda que se cuide el diseño de dicho órgano, la concreción de las facultades conferidas al citado consejo por ley y la atribución de nuevas funciones reglamentaria, tanto en las disposiciones del decreto regulador de dicho órgano como en las normas de funcionamiento interno; que se sopesen la adopción de un modelo de gobernanza equilibrado y transparente, en el que, además, se restrinja la capacidad de influencia de ciertos grupos de presión, para evitar que se pueda ver comprometido el funcionamiento competitivo de los mercados, para lo que también se debe primar la presencia en el susodicho Consejo de profesionales y académicos realmente independientes, de reconocido prestigio internacional, sin interés económico directo en el sector de la vivienda.

SEXTO.- Con la colaboración y ayudas a entidades del tercer sector fundaciones o socimis de inversión social y otras entidades recogidas en los artículos 12.1 y 91.d) del proyecto normativo, se pretende fomentar las fórmulas de colaboración público-privada y lo establece como un principio rector de la política de vivienda, tanto en el ámbito estatal⁸¹, como en la norma proyectada para “promover una oferta significativa y estable de viviendas para los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado libre, integrada en un tejido residencial que favorezca la conciliación de las actividades productivas con la vida familiar” (artículo 3.5).

⁸¹ Artículo 2.j) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo para “lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 78/87



Desde la óptica de la competencia, aunque ciertamente las fórmulas colaborativas pueden entrañar ciertas ventajas, no se deben emplear aquellos mecanismos, como los convenios de colaboración, con el objetivo de evitar la aplicación de la normativa de contratación pública y la concurrencia que ésta genera, dado que provoca un daño injustificado a la competencia. En consecuencia, se debe elegir el mecanismo de colaboración que tenga en cuenta adecuadamente las implicaciones para la competencia efectiva derivadas de su adopción.

Adicionalmente, este Consejo recomienda que se opte por procedimientos de licitación pública en los que se garanticen los principios de igualdad y no discriminación entre los operadores, así como las mejores condiciones de competencia posibles, para minimizar distorsiones en el mercado de la vivienda y fomentar así la participación de diversos actores en la consecución de los objetivos de interés público perseguidos por la norma.

Por otro lado, en lo referente a la asignación de ayudas, en el diseño de los mecanismos concretos de colaboración público-privada y en el establecimiento de ayudas no deben generarse barreras de entrada injustificadas ni llevar a cabo actuaciones discriminatorias y que supongan una alteración del funcionamiento competitivo del mercado. A tal efecto, este Consejo sugiere asegurar que las entidades del Tercer Sector, fundaciones, socimis de inversión social y otras entidades privadas operen conforme a criterios de eficiencia, equidad y responsabilidad social, promoviendo un entorno competitivo y transparente.

Por todo ello, se recomienda una revisión del contenido de dicho precepto para incorporar los principios de transparencia, libre concurrencia, no discriminación y de salvaguarda de la competencia efectiva como principios rectores de las fórmulas de colaboración público-privada. Ello, en sintonía también con la previsión recogida en el artículo 11.2, relativa a las promociones de viviendas protegidas que se impulsen al amparo de actuaciones de colaboración público-privada.

Por otra parte, en aras de garantizar la seguridad jurídica, este Consejo sugiere reformular la redacción del referido artículo para dotarlo de una estructura más ordenada, para empezar, dividiendo las distintas ideas en párrafos separados, a la vez que se le dota de una mayor claridad y precisión. Ello permitirá visualizar con mayor facilidad las distintas acciones contempladas, propiciado una mejor comprensión por parte de los destinatarios de la norma.

SÉPTIMO.- Con respecto a la colaboración con colegios profesionales y entidades urbanísticas certificadoras recogido en los artículos 11.3, 12.2 y 67 del proyecto normativo se recuerda que su regulación fue analizada por este Consejo en el Informe N 10/2022, sobre el proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, a cuyas consideraciones nos remitimos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 79/87	



La intervención de las entidades urbanísticas de certificación y colegios profesionales ha de llevarse a cabo mediante criterios transparentes, claros y accesibles para todos los agentes implicados (autoridades competentes, entidades certificadoras, empresas y destinatarios de los servicios).

Por todo ello, este Consejo insta a que la participación de las mencionadas entidades y colegios profesionales se instrumente a través de procedimientos abiertos y competitivos que permitan la concurrencia de todas las entidades que puedan competir en cuanto a la calidad y la eficacia de sus servicios, en beneficio de las empresas que requieran de manera voluntaria la certificación y de los consumidores.

OCTAVO.- Con respecto a la obligación de información estadística a los colegios profesionales recogida en el artículo 12.3 del proyecto normativo es fundamental que este cauce de colaboración con la Administración no funcione como un mecanismo que permita al Colegio controlar determinada información económicamente sensible sobre la actividad y las condiciones de prestación de los servicios de sus asociados, como pueden ser emisión de visados o certificados finales. Para minimizar el riesgo potencial para la competencia, ha de procurarse que los datos que suministren los profesionales al Colegio sean lo más agregados posibles.

Este Consejo recomienda, como alternativa regulatoria más eficiente, que se sopesen la revisión de esta previsión regulatoria del artículo 12.3, y se reevalúe si, en aras del principio de simplificación de cargas, dicha obligación puede ser más adecuada reservarla para su inclusión en la futura reglamentación interna de funcionamiento del referido órgano colegiado.

NOVENO.- Sobre la creación de la Comisión interadministrativa de colaboración público-privada cuyas bases están recogidas en el artículo 13 del anteproyecto de Ley, ésta se configura como un órgano específico de participación ciudadana, que dependerá de la Consejería competente en materia de vivienda. Será un instrumento de diálogo y cooperación entre el sector público y privado.

Para minimizar los riesgos para la competencia, este Consejo sugiere que en el diseño y la implementación de esta Comisión se contemplen cautelas para evitar que en sus actos y acuerdos tenga lugar una “captura del regulador”. A tal efecto, se recomienda establecer algún mecanismo orientado a impedir que los intereses de algunos de los agentes representados influyan en las decisiones de la Comisión, desviando su actuación a su favor y en detrimento del interés general.

DÉCIMO.- El proyecto normativo trata de fomentar la calidad de la vivienda en Andalucía, incluyendo los enfoques que imperan en la actualidad de sostenibilidad, eficiencia energética, innovación, adaptación a los nuevos estilos de vida de la población, y una referencia a los criterios de responsabilidad social, recogidos en los artículos 24.1, 25, 26 y 27 del proyecto normativo.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 80/87	



En este sentido, desde la óptica de la promoción de la competencia y la mejora de la regulación económica, los poderes públicos han de garantizar que la iniciativa normativa es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado y claro, que facilite su comprensión y aplicación, y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones por parte de sus destinatarios. Ello, en aplicación del principio de seguridad jurídica definido en el artículo 129.4 de la Ley 39/2025, de 1 de octubre y con las recomendaciones de la autoridad nacional de competencia sobre la necesidad de promover una regulación comprensible, accesible, transparente y consistente.

En consecuencia, para evitar los solapamientos, la incertidumbre regulatoria y la proliferación de requerimientos técnicos ya salvaguardados por otras disposiciones sectoriales, este Consejo recomienda que se evalúe su pertinencia y se revisen las referencias, limitándose a disponer que las obras se realicen conforme a las especificaciones técnicas y normativas vigentes.

DÉCIMO PRIMERO.- En cuanto a la intermediación pública en el mercado del alquiler regulado en el artículo 40.2.a) del proyecto normativo, es necesario manifestar que la intervención del sector público en la gestión de bolsas de vivienda en alquiler, en la celebración de convenios con propietarios o mediante otros instrumentos de intermediación podría ocasionar una distorsión del mercado inmobiliario, afectando la oferta de viviendas disponibles en el mercado libre.

Se recomienda salvaguardar la libre competencia sometiendo dichas actuaciones a los principios de regulación económica eficiente, que están alineados con los criterios inspiradores de la normativa de contratación del sector público.

Someter las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas a estos principios puede coadyuvar a que la intervención pública no genere distorsiones en la libre competencia y que los fondos públicos sean utilizados de manera eficaz y equitativa.

DÉCIMO SEGUNDO.- Con respecto a las letras b) y c) del artículo 40.2 del proyecto normativo que contemplan incentivos económicos a arrendadores y arrendatarios, así como subvenciones y ayudas a propietarios y arrendatarios, este Consejo considera necesario resaltar que el régimen de ayudas ha de articular requisitos no desproporcionados y, en todo caso, vinculados a la finalidad perseguida por la subvención y debidamente justificados. Deben evitarse, en todo caso, la imposición de requisitos que puedan limitar la libertad de establecimiento y la libertad de circulación y prohibidos por el artículo 18.2 de la LGUM. Salvo que exista una RIIG, debe evitarse asociar la concesión de las ayudas públicas a la obligación de disponer de un domicilio social en el área geográfica de la Administración concedente. Es preferible acudir, si resulta posible, a criterios basados en el ejercicio de actividades económicas, frente a criterios de lugar de establecimiento.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 81/87



Por lo tanto, para garantizar el impacto positivo de las ayudas o incentivos previstos en este precepto, este Consejo recomienda que se otorguen siguiendo criterios competitivos, fomentando la transparencia y la concurrencia del mayor número de operadores, especialmente de las pymes.

Adicionalmente, y en cumplimiento del principio de neutralidad competitiva, en las condiciones de acceso, este Consejo recuerda que debe evitarse la atribución de ventajas injustificadas que puedan fortalecer de forma indebida la posición en el mercado de determinadas empresas.

DÉCIMO TERCERO.- El artículo 40.2 del anteproyecto de Ley, en la letra d), regula los programas de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas a ponerlas, de manera voluntaria, en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

Si bien los programas de cesión de viviendas persiguen una legítima finalidad social, su diseño debe evitar la introducción de restricciones injustificadas a la competencia en el mercado del alquiler de la vivienda. Cualquier limitación debe estar debidamente fundamentada por la existencia de un fallo de mercado o RIIG y ajustarse a los principios de una regulación económica eficiente y favorecedores de la competencia en el sector.

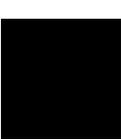
Adicionalmente, en lo que respecta a la puesta en alquiler de las viviendas a “precios asequibles”, la aplicación de dicha medida implica la fijación de un precio regulado por parte de la Administración pública, que constituye una restricción a la competencia.

Este Consejo quiere dar la importancia de evaluar cuidadosamente las intervenciones públicas en el mercado del alquiler, basándose en la evidencia y a la luz de las experiencias internacionales, para mitigar el problema de accesibilidad y garantizar la estabilidad del mercado.

Por ello, este Consejo recomienda que se justifiquen y se diseñen estos Programas de cesión de viviendas a la Administración pública de la manera más pro competitiva, minimizando el impacto de la intervención pública en el mercado.

DÉCIMO CUARTO.- La regulación de la actividad de los agentes inmobiliarios en Andalucía, tiene restricciones severas a la libre competencia en varios preceptos del Capítulo III del Título IV del anteproyecto de Ley dedicados a la “Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial” y que además no resultarían acordes con la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios reconocidas en la LGUM, en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y en la normativa de la Unión Europea (TFUE y Derecho derivado).

En este contexto, es fundamental considerar que la imposición, a través de normas autonómicas, de la obligatoriedad de inscripción en un registro para los servicios de intermediación inmobiliaria, junto con los requisitos asociados a dicha regulación, genera una asimetría normativa entre comunidades en

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 82/87	



las condiciones de acceso y ejercicio a la actividad, fragmentando artificialmente el mercado y limitando la capacidad de empresas y profesionales para operar libremente en todo el territorio nacional.

Desde la perspectiva de la unidad de mercado, sería beneficioso avanzar hacia una mayor coordinación y armonización de los requisitos y procedimientos de inscripción para los agentes inmobiliarios en todo el territorio nacional, dado que ello podría facilitar la libre prestación de servicios de los profesionales y promover la competencia en el mercado.

Además, este Consejo recomienda que, en el presente caso, de mantenerse el modelo de regulación propuesto, del que pudieran surgir dudas de su idoneidad, se recabe el Informe de la unidad administrativa encargada de su estudio y seguimiento en la Secretaría General de Acción Exterior y Unión Europea. Ello, para que analice el grado de adecuación a la normativa europea.

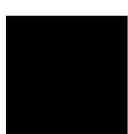
DÉCIMO QUINTO.- La regulación de la figura del agente inmobiliario y su reconocimiento y condicionamiento a su inscripción obligatoria en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía contenida en el artículo 45.1 del proyecto normativo, se entiende, de conformidad con el artículo 17.1 de la LGUM, que es una exigencia de una autorización para el acceso a una actividad económica, y por tanto, que debe motivarse en la ley que establezca ese régimen.

Esto es, mediante dicha previsión se impone *de facto* un régimen de autorización para poder ejercer en Andalucía como agente de intermediación inmobiliaria.

Dado que el régimen de autorización es el medio de intervención más limitativo del acceso a una actividad económica y al ejercicio de la misma, la LGUM solo considera cuatro posibles motivos para exigir autorización administrativa. Pero, aunque concorra alguna de esas poderosas razones previstas en el artículo 17.1 a) de la citada Ley, siempre deberá valorarse que, o bien una comunicación o una declaración responsable no sean suficientes para garantizar el objetivo perseguido, sin tener que recurrir a la autorización, de acuerdo con el principio de proporcionalidad, y en función de si es necesaria o no una verificación previa de los requisitos exigidos.

Por último, este Consejo considera necesario que en la regulación proyectada se incluya la previsión que garantice el reconocimiento de los agentes económicos establecidos en otros territorios de España, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4 de la LGUM, 4.2 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y 31 del Decreto-ley 3/2024, en aras de asegurar la unidad de mercado y la eficacia extraterritorial.

DÉCIMO SEXTO.- En el artículo 48, relativo a la inscripción en el registro, se impone a su titular acreditar mediante certificación su condición de agente inmobiliario inscrito en el Registro de Agentes de Intermediación inmobiliaria de Andalucía, debiendo ser expuesta dicha certificación en lugar visible del local donde se ejerza la actividad, lo que refuerza el régimen de autorización, no bastará la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 83/87	



presentación de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad económica, sino que el operador económico debe esperar a recibir dicha “certificación” para exhibirlo en los lugares correspondientes del local donde vaya iniciar la actividad.

Por todo ello, este Consejo recomienda efectuar una reevaluación de los medios de intervención administrativa sobre esta actividad, advirtiendo que si el órgano proponente no fundamenta las razones imperiosas que justifican el registro o la declaración responsable difícilmente tendrá sentido imponerlos a los operadores, ni, aún menos, exigirlos en sus rótulos o en su publicidad.

DÉCIMO SÉPTIMO.- El artículo 49.1 del anteproyecto de Ley impone una serie de condiciones para la inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía. En concreto, limita la posibilidad de solicitarla a quienes cumplan determinados requisitos de capacitación o titulación.

Con carácter general, la regulación de la entrada o el acceso a una profesión produce un marcado efecto negativo sobre la competencia, al limitar los profesionales que pueden competir en una determinada actividad profesional o, lo que es lo mismo, al crear reservas de actividad. Y en estos casos, además, la justificación de la restricción sobre el acceso y ejercicio se debilita extraordinariamente, porque afecta al derecho consagrado por el artículo 35 de la Constitución española a la libre elección de profesión u oficio.

Tampoco parece razonable la pretensión del proyecto normativo de acotar la inscripción en el registro a profesionales con titulaciones universitarias de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Ello, ante el surgimiento en las últimas décadas de nuevas titulaciones, especializaciones y empleo de tecnologías que podrían también contribuir a los fines públicos perseguidos.

E igualmente, el órgano proponente debería considerar si fijar un requisito de experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud implica dejar fuera del mercado a nuevos operadores y favorecer a los que ya se hallan en él, enviando una señal equivocada de restricción de la libre competencia.

Con la regulación proyectada se intensifican los requisitos de capacitación o de titulación para la realización de este tipo de actividades profesionales. En aras de favorecer una competencia efectiva, este Consejo dictamina que únicamente deberían imponerse reservas de actividad por razones de necesidad y proporcionalidad y que, en caso de fijarse dichas reservas, deberían vincularse a la capacitación o cualificación real del profesional.

Por ello, según este Consejo, el órgano proponente de la norma debería determinar y justificar si el alcance de la restricción del acceso a la profesión de agente inmobiliario, o de su ejercicio, se compadece con la importancia de los objetivos perseguidos y los beneficios esperados de la regulación. Por otra parte, deben comparar las medidas que proponen con otras soluciones alternativas que permitan alcanzar el mismo objetivo, imponiendo menos restricciones.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 84/87	



DÉCIMO OCTAVO.- El artículo 49.2 del proyecto normativo establece que todos los agentes inmobiliarios deben disponer de un establecimiento abierto al público en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, salvo que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática.

Esta obligación del establecimiento o dirección física constituye una barrera para el acceso y ejercicio de dicha actividad económica, favoreciendo a los operadores ya establecidos frente a nuevos competidores y a los de mayor capacidad financiera, en detrimento de las pequeñas y medianas empresas. De hecho, se está imponiendo una barrera económica de entrada a este mercado, que supone una elevación de costes de manera significativa para la empresa que desee ofrecer sus servicios en diversas comunidades autónomas. Con ello se refuerza aún más la atomización geográfica del mercado, lo que tendrá como consecuencia una menor variedad de los servicios ofertados y precios menos eficientes para los usuarios.

Por lo tanto, la obligación de disponer de un establecimiento abierto al público en el territorio de Andalucía para poder desarrollar la actividad de la intermediación inmobiliaria, puede constituir un requisito discriminatorio y, por tanto, prohibido, conforme a la LGUM. En tal sentido, este Consejo recomienda su supresión, más aún teniendo en cuenta que va en contra del futuro desarrollo en nuestra región de las plataformas electrónicas de servicios inmobiliarios.

DÉCIMO NOVENO.- En el artículo 49.3 se exige como requisito para solicitar la inscripción en el registro, disponer de las garantías y los seguros y el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente ley, mientras dure el ejercicio de la actividad profesional.

Desde la perspectiva de la competencia, la constitución de una garantía como la obligación de suscripción de un seguro de responsabilidad civil pueden constituir una importante restricción a la competencia, al suponer una significativa barrera de entrada para los nuevos operadores e incrementar el coste de ejercicio de dicha actividad, perjudicando en última instancia a los consumidores.

Por todo ello, este Consejo recomienda al órgano promotor de la norma el estudio de alternativas menos restrictivas (como, por ejemplo, serían unas garantías flexibles en función del volumen de negocio) que podrían cumplir el mismo objetivo sin afectar la competencia y que se reconozca la validez de las garantías constituidas por los otros operadores establecidos fuera de Andalucía, en cumplimiento de los principios de una buena regulación económica.

VIGÉSIMO.- El artículo 45.3 atribuye a los Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía la posibilidad de tener la consideración de entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Ello, a los efectos de coordinar iniciativas públicas y en su caso público-privadas, y de dar difusión a los recursos públicos disponibles en materia de vivienda para la ciudadanía, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 85/87



En este sentido, deben sopesarse los intereses privados afectados, ya que esta reserva a los agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía podría privar a determinados partícipes en el mercado de una fuente sustancial de ingresos relacionados con su actividad, colisionando con los principios de no discriminación e igualdad de trato establecidos en la LGUM. Por tanto, en aplicación del principio de proporcionalidad, este Consejo solicita que el órgano proponente de la norma analice que esta restricción permite satisfacer mejor el interés general.

VIGÉSIMO PRIMERO.- El artículo 66 del anteproyecto de Ley regula el valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida, estableciendo una fijación del precio máximo del suelo destinado a vivienda o alojamiento protegido. Esto tiene implicaciones desde la perspectiva de competencia, en la medida que supone una excepción legal a la libre determinación de los precios, que rige en una economía de mercado.

Sólo en situaciones excepcionales, y existiendo previamente una debida justificación económica, necesaria y proporcionada para la protección de RIIGs, podría entenderse justificada una intervención en la determinación libre de los precios. Esta intervención de la Administración implica establecer límites al precio del suelo para que las viviendas o alojamientos resultantes sean accesibles a unos colectivos en situaciones especiales.

Por tanto, este Consejo recomienda al órgano impulsor de la norma que evalúe la necesidad y proporcionalidad de las previsiones incluidas en el artículo 66, conforme a los principios de buena regulación anteriormente citados, y en especial, con arreglo a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación Y en su caso, revise la fijación del precio máximo del suelo destinado a vivienda o alojamiento protegido, especialmente para los locales comerciales y anejos no vinculados.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- El artículo 74.2 establece que las empresas propietarias de las páginas web donde se inserten los anuncios señalados en el apartado anterior tienen la obligación de facilitar a las administraciones competentes en materia de vivienda toda la información que le sea requerida en relación a los datos identificativos del anunciante y cualquier otra información que le sea requerida.

Este Consejo recomienda que se clarifique la redacción de la previsión contenida en el citado precepto para facilitar su comprensión, de modo que se circunscriba el alcance de dicha obligación a los requerimientos que puntualmente se efectúen en el marco de las actuaciones inspectoras. Ello, para evitar que pueda ser interpretada como un nuevo requisito que se impone con carácter general a todos los operadores económicos, obligándoles a proporcionar determinada información a la Administración sobre las viviendas protegidas que se ofertan en sus plataformas, para su alquiler o venta.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES	
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 86/87



VIGÉSIMO TERCERO.- El artículo 88 se refiere a la concesión administrativa para la construcción y/o gestión de viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública. Desde la perspectiva de la competencia, unidad de mercado y principios de regulación eficiente, este Consejo quiere manifestar que el diseño del procedimiento de adjudicación de la concesión administrativa es un factor clave para garantizar la “competencia por el mercado” cuando se otorgan derechos exclusivos para la construcción o gestión de viviendas de titularidad pública. Durante el periodo de vigencia de la misma solo el operador adjudicatario podrá desarrollar la actividad económica en cuestión, excluyendo a otros potenciales competidores durante la duración del contrato. La ausencia de competencia en el mercado determinaría que los contratistas desarrollarán sus actividades económicas en régimen monopolístico.

En este sentido, este Consejo recomienda estudiar la posibilidad de sustituir el régimen de concesión administrativa por otras fórmulas o modalidades admitidas en Derecho más favorecedoras para la competencia efectiva.

VIGÉSIMO CUARTO.- El proyecto normativo analizado contiene determinadas referencias a disposiciones y actuaciones administrativas posteriores que pueden afectar a la competencia, en este sentido, este Consejo considera crucial que en este ulterior desarrollo normativo se respeten los principios de buena regulación económica y favorecedores de la competencia efectiva a que obligan distintas normas, entre ellas, la LGUM. Y se contribuya al mantenimiento de la necesaria neutralidad competitiva, sin que se concedan privilegios, prioricen o sitúen en una posición más ventajosa a determinados operadores con respecto a otros, en atención a circunstancias subjetivas.

VIGÉSIMO QUINTO.- Hay que recordar que es crucial que los centros directivos y las Consejerías de las que dependen apliquen en sus actuaciones cotidianas los principios rectores del Plan de Mejora de la Regulación Económica de Andalucía, que exige la óptica pro-competitiva, de buena regulación, simplificación administrativa y de reducción de trabas, tanto a la normativa existente como a la de nueva creación.

Es todo cuanto este Consejo tiene que informar.

José Ignacio Castillo Manzano
VOCAL PRIMERO
(Suplencia presidente)

María del Rocío Martínez Torres
VOCAL SEGUNDA

Eugenio Benítez Montero
SECRETARIO

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO CASTILLO MANZANO	14/02/2025	
	MARIA DEL ROCIO MARTINEZ TORRES		
	EUGENIO PEDRO BENITEZ MONTERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 87/87	