

Reglaments

Decret 280/2022, del 6 de juliol del 2022

Decret 280/2022, del 6-7-2022, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge a l'efecte de regular el règim jurídic aplicable al Fons d'Habitatge.

Exposició de motius

La Llei de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge faculta l'Institut Nacional de l'Habitatge per promoure la creació d'un organisme d'inversió col·lectiva, publicoprivat, destinat a la promoció d'habitatge de lloguer a preu assequible al Principat d'Andorra.

A aquest efecte, aquest Decret aprova un reglament de desenvolupament de la Llei de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge d'Andorra, amb la finalitat de determinar el règim jurídic aplicable a aquest ens.

Ateses les consideracions esmentades, a proposta del ministre de Territori i Habitatge i del ministre de Finances, el Govern, en la sessió del 6 de juliol del 2022, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge a l'efecte de regular el règim jurídic aplicable al Fons d'Habitatge, que entrarà en vigor l'endemà de ser publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Reglament de desenvolupament de la Llei de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge a l'efecte de regular el règim jurídic aplicable al Fons d'Habitatge

Article 1. Definicions

Als efectes del que disposa aquest Reglament, són aplicables les definicions establertes per l'article 3 de la Llei de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge i addicionalment les següents:

- Llei de l'Institut de l'Habitatge: Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge.
- Institut de l'Habitatge: Institut Nacional de l'Habitatge.
- Fons d'Habitatge: organisme d'inversió col·lectiva (OIC) promogut per l'Institut de l'Habitatge d'acord amb la Llei de l'Institut de l'Habitatge i destinat a la promoció d'habitatge de lloguer a preu assequible al Principat d'Andorra.
- Preu assequible: té el mateix significat que l'establert en el punt 2 de l'article 3 de la Llei de l'Institut de l'Habitatge.
- Llei OIC: Llei 10/2008, del 12 de juny, de regulació dels organismes d'inversió col·lectiva de dret andorrà.
- Altres OIC: OIC que no segueixen la política d'inversió dels organismes d'inversió col·lectiva en valors mobiliaris.
- Societat gestora: societat andorrana autoritzada per a la gestió d'organismes d'inversió col·lectiva.

Títol I. Naturalesa jurídica i objecte del Fons d'Habitatge

Capítol primer. Naturalesa jurídica

Article 2. Naturalesa jurídica

1. El Fons d'Habitatge es constitueix com un organisme d'inversió col·lectiva i revesteix la forma jurídica de societat anònima d'inversió de capital variable (SICAV), sota la tipologia d'Altres OIC.

2. El Fons d'Habitatge es regeix pels seus propis estatuts, per la Llei de l'Institut de l'Habitatge i la seva normativa de desenvolupament i, amb caràcter supletori, per la Llei OIC i la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, i la seva normativa de desenvolupament.

Capítol segon. Objecte

Article 3. *Delimitació de l'objecte*

1. El Fons d'Habitatge té per objecte la inversió, directa o indirecta, en operacions i projectes immobiliaris per a la promoció d'habitatge de lloguer a preu assequible al Principat d'Andorra.

2. S'entenen incloses en el paràgraf anterior les inversions en una societat andorrana l'actiu de la qual estigui constituït majoritàriament per béns immobles destinats a la promoció d'habitatge de lloguer al Principat d'Andorra.

3. El Fons d'Habitatge pot concloure altres negocis jurídics amb tercers per a la promoció d'habitatge al Principat d'Andorra, sempre que no desvirtuin el seu objecte social. S'entén que aquesta activitat en particular no desvirtua l'objecte social quan els ingressos provinents d'aquesta activitat no representin més del 25% dels seus ingressos totals.

Article 4. *Taxació*

Els criteris de taxació dels béns immobles i drets reals que integrin el patrimoni del Fons d'Habitatge són, en general, els previstos en el dret privat i, en particular, els establerts a l'article 5 de la Llei de l'Institut de l'Habitatge i la seva normativa de desenvolupament.

Títol II. Organització, administració i representació

Capítol primer. Òrgans de govern

Article 5. *Òrgans de govern*

1. Els òrgans de govern del Fons d'Habitatge són la Junta General i el Consell d'Administració.

Article 6. *Junta General*

1. La Junta General decideix sobre els assumptes propis que siguin de la seva competència d'acord amb els estatuts del Fons d'Habitatge.

2. La Junta General pot delegar el Consell d'Administració perquè la gestió dels actius del Fons d'Habitatge s'encomani a una societat gestora. L'acord eventual s'eleva a escriptura pública i s'inscriu als registres de l'Autoritat Financera Andorrana (AFA).

3. L'acord mencionat a l'apartat anterior no relleva els òrgans de govern del Fons d'Habitatge de cap de les obligacions i responsabilitats que la normativa vigent els imposi.

Article 7. *Composició i competències del Consell d'Administració*

1. L'administració i la representació del Fons d'Habitatge són exercides pel Consell d'Administració.

2. L'òrgan de contractació del Fons d'Habitatge és el Consell d'Administració.

3. El Consell d'Administració està format –com a mínim– per cinc membres, que actuen de forma col·legiada, designats per la Junta General. Entre els membres, la majoria són representants de l'Institut de l'Habitatge, que els proposa a la Junta General per nomenar-los.

4. Són competències del Consell d'Administració totes les qüestions relatives a la gestió, l'administració i la representació del Fons d'Habitatge i la direcció dels afers socials, exceptuant les que són indelegables per la Junta General d'acord amb la normativa vigent aplicable a les societats anònimes. Els estatuts del Fons d'Habitatge regulen i desenvolupen les seves competències.

5. La selecció i contractació de la societat gestora, el dipositari i altres proveïdors de serveis s'efectuen d'acord amb les normes de dret privat. No obstant l'anterior, i sempre que sigui possible i de manera justificada, es convidarà que concorrin a la contractació un mínim de tres oferents per contractar amb el Fons d'Habitatge.

Article 8. *Requisits i incompatibilitats*

1. Els membres del Consell d'Administració han de ser persones d'honorabilitat empresarial i professional destacada, amb coneixements idonis per exercir les funcions inherents al càrrec i amb una experiència professional adequada.

2. Es considera que són persones de reconeguda honorabilitat empresarial i professional les que tenen una bona reputació personal i professional, les persones la imatge pública de les quals correspon a la de bones administradores i, d'una manera específica, les que:

a) No tenen antecedents penals per delictes de falsedat, d'infidelitat en la custòdia de documents, de violació de secrets, de malversació de cabals públics o de descobriment i revelació de secrets, o per delictes contra el patrimoni.

b) No tenen antecedents penals per altres delictes dolosos.

c) No estan ni han estat inhabilitades per exercir càrrecs públics o d'administració o de direcció en entitats públiques o privades a Andorra o a l'estranger.

d) No estan ni han estat declarades en fallida o en situació d'arranjament judicial o, si ho han estat, han estat judicialment rehabilitades.

3. Es considera que disposen d'una experiència professional adequada les persones que han exercit o desenvolupat amb normalitat durant un termini igual o superior a tres anys un càrrec o una responsabilitat amb les funcions següents:

a) Funcions d'alta administració, de direcció, de control, d'auditoria o d'assessorament financer en entitats operatives del sistema financer, empreses d'auditoria o companyies d'assegurances, preferiblement en l'àmbit de la gestió financera i de serveis d'inversió a tercers.

b) Funcions de responsabilitat similar a les del punt anterior i en l'àmbit financer, en altres entitats privades o en l'Administració pública.

c) Funcions d'anàlisi, desenvolupament i/o execució de política econòmica i financera.

d) Funcions d'alta administració, de direcció, de control, d'auditoria o d'assessorament en matèria immobiliària.

4. Es considera que disposen de coneixements idonis si tenen una titulació universitària en economia, finances o administració i direcció d'empreses, o bé tenen una altra titulació superior i formació complementària en matèria financera.

5. En tots els casos, la designació d'un membre ha de contenir la motivació suficient que avaluï la idoneïtat de la persona per al càrrec.

Article 9. *Independència en l'exercici del càrrec*

1. Els membres del Consell d'Administració exerceixen el càrrec amb independència respecte a l'òrgan que els designa i també respecte a qualsevol de les entitats, públiques o privades, amb què contracti o pugui contractar el Consell d'Administració en l'exercici de les seves funcions.

2. El càrrec de membre del Consell d'Administració és incompatible amb els càrrecs següents:

a) Membre del Consell General, d'un comú o del Govern d'Andorra.

b) Magistrat/ada del Tribunal Constitucional.

c) Membre del Consell Superior de la Justícia.

d) Batlle i magistrat/ada i membre del Ministeri Fiscal.

3. La condició de membre del Consell d'Administració és incompatible amb qualsevol activitat que pugui posar en perill la independència i la imparcialitat en l'exercici del càrrec.

Article 10. Comissions delegades

El Consell d'Administració pot disposar de comissions delegades per a una millor i més eficaç gestió de les seves competències.

Capítol segon. Organització interna**Article 11. Mecanismes d'organització i control intern**

1. El Fons d'Habitatge disposa d'una organització interna i dels mitjans tècnics i humans necessaris per desenvolupar les seves activitats.

2. L'estructura organitzativa ha de ser clara, amb línies de responsabilitat ben definides, transparents i coherents, així com procediments eficaços d'identificació, gestió, control i comunicació dels riscos als quals el Fons d'Habitatge estigui o pugui estar exposat, juntament amb mecanismes adequats de control intern, inclosos procediments administratius i comptables.

3. El Consell d'Administració ha d'aprovar un codi de conducta de compliment obligatori per als seus membres i els empleats del Fons d'Habitatge. Aquest codi és aplicable a la societat gestora, al dipositari, a les societats andorranes participades indicades a l'article 3.2 i a tercers amb els quals contracti el Fons d'Habitatge.

4. Els membres dels òrgans de govern del Fons d'Habitatge i el seu personal, així com les societats andorranes participades indicades a l'article 3.2 i totes les persones que exerceixin o hagin exercit una funció al Fons d'Habitatge o a les societats andorranes participades, inclosos els experts que siguin contractats, tenen el deure de confidencialitat respecte a tota la informació obtinguda en l'exercici de les seves funcions, fins i tot després de cessar o de ser separats de les seves funcions.

Títol III. Capital social, subscripcions, reemborsaments i transmissibilitat de les accions**Capítol primer. Capital social, aportacions i classes d'accions****Article 12. Capital social i règim d'aportacions**

1. Els estatuts del Fons d'Habitatge determinen el seu capital social, que no pot ser inferior al mínim establert a la Llei OIC.

2. Les aportacions al capital social del Fons d'Habitatge poden ser dineràries i no dineràries. En tot cas, les aportacions no dineràries han de ser autoritzades i valorades per la societat gestora en el cas escaient. Posteriorment han de ser verificades pels auditors, que han de fer menció d'aquesta verificació en l'auditoria anyal.

Article 13. Classes d'accions

D'acord amb la Llei OIC, els estatuts del Fons d'Habitatge poden preveure diferents classes d'accions i els drets que hi són inherents.

Article 14. Inversors qualificats i criteris d'idoneïtat

1. La inversió privada s'ha de limitar a inversors qualificats que compleixin els requisits establerts a la Llei OIC.

2. El prospecte complet pot preveure criteris d'idoneïtat addicionals.

3. L'acceptació dels inversors privats l'aprova el Consell d'Administració.

Capítol segon. Subscripcions i reemborsaments

Article 15. Règim de les subscripcions i els reemborsaments

El Consell d'Administració pot establir certes limitacions a les subscripcions i el reemborsament de les accions, que s'han de detallar en els estatuts i al prospecte complet.

Capítol tercer. Transmissibilitat de les accions

Article 16. Transmissibilitat de les accions

Els estatuts i el prospecte complet del Fons d'Habitatge poden limitar o prohibir la transmissibilitat de les accions.

Article 17. Proveïdor de liquiditat

El Consell d'Administració pot acordar la contractació d'un proveïdor de liquiditat amb la finalitat de facilitar la transmissibilitat de les accions. Aquest tercer ha de ser una entitat bancària de dret andorrà, que, en cas de ser diferent del depositari, necessitarà el consentiment d'aquest últim.

Títol IV. Política d'inversió

Capítol primer. Política d'inversió i conflictes d'interès

Article 18. Prevenció de conflictes d'interès

El Fons d'Habitatge s'ha de dotar d'una política en matèria de conflictes d'interès.

Article 19. Política d'inversió

1. La gestió del patrimoni del Fons d'Habitatge s'ha de dur a terme d'acord amb els principis de gestió eficient i rendibilitat, tenint en consideració les necessitats de cobertura de les obligacions financeres futures del Fons d'Habitatge.
2. La política d'inversió del Fons d'Habitatge s'ha de regir pels principis de responsabilitat, transparència, liquiditat, seguretat i eficiència.
3. La política d'inversió del Fons d'Habitatge s'ha de descriure en el seu prospecte complet i en el simplificat.
4. El Consell d'Administració és l'òrgan responsable de definir una estratègia d'inversió que inclogui la política d'inversió i la política de gestió de riscos.
5. El Fons d'Habitatge ha d'integrar els principis d'inversió responsable, promoguts per les Nacions Unides, en la gestió del seu patrimoni.

Article 20. Valor liquidatiu

1. El valor liquidatiu l'ha de fixar, almenys anualment, el Consell d'Administració; i, en qualsevol cas, cada cop que s'admetin subscripcions o reemborsaments per part del Consell d'Administració.
2. El criteri general de valoració dels actius del Fons d'Habitatge és el del seu valor de mercat. Els valors cotitzats en mercats organitzats o regulats s'han de valorar d'acord amb la cotització oficial dels mercats en què cotitzen. Els valors que no cotitzen són valorats pel seu valor estimat de realització o valor probable de negociació, fent servir procediments comptables de valoració admesos internacionalment. Els criteris emprats han de perseguir en tot moment la recerca de la valoració més encertada, tenint en compte tots els factors rellevants a l'hora de valorar actius no cotitzats.
3. El valor dels béns immobles ha de prendre com a referència el valor de l'última taxació de les participacions en els béns immobles de les societats indicades a l'article 3.2. Les disminucions i els increments del valor dels immobles s'han d'imputar al mes en què s'efectui la taxació.
4. Els béns immobles i drets en què s'inverteixi s'han de taxar almenys anualment, coincidint amb el càlcul del valor liquidatiu, i, en tot cas, en el moment que s'adquireixin, s'aportin al Fons d'Habitatge o es vinguin.

Capítol segon. Finançament i límits d'endeutament

Article 21. *Finançament i límits d'endeutament*

Amb l'objectiu de facilitar la gestió del Fons d'Habitatge i el procés d'inversió, així com per atendre necessitats de tresoreria, el Fons d'Habitatge pot sol·licitar i obtenir finançament de tercers, així com atorgar garanties que siguin necessàries. Els límits d'endeutament s'han de determinar en els estatuts del Fons d'Habitatge.

Capítol tercer. Comptes anuals i auditoria externa

Article 22. *Formulació i aprovació de comptes anuals, estats reservats i liquidació pressupostària*

1. La formulació i aprovació de comptes anuals s'ha de regir per la Llei OIC.
2. Els comptes anuals del Fons d'Habitatge aprovats s'han de trametre al ministeri encarregat de l'habitatge, l'AFA i el Tribunal de Comptes, en el decurs dels tres mesos següents al tancament de l'exercici en qüestió i, en el cas que s'elaborin amb una periodicitat superior a l'any, dins els tres mesos següents al tancament de l'auditoria.
3. Els estats reservats s'han d'elaborar semestralment i trametre al ministeri encarregat de l'habitatge, a l'AFA i al Tribunal de Comptes, dins el mes següent a la finalització del semestre.

Article 23. *Auditoria externa*

1. El Fons d'Habitatge té l'obligació de sotmetre a auditoria els seus comptes anuals.
2. La selecció de l'auditor extern i les obligacions derivades s'han de regir per l'article 7.5 d'aquest Reglament i la Llei OIC.

Títol V. Societat gestora i dipositari

Capítol primer. Societat gestora

Article 24. *Gestió del Fons d'Habitatge*

1. El Consell d'Administració pot acordar que la gestió de l'actiu es dugui a terme a través d'una societat gestora.
2. Les funcions delegades a la societat gestora són les assenyalades a la Llei OIC.
3. La societat gestora pot acordar, amb el vistiplau del Consell d'Administració, la delegació d'algunes de les funcions de gestió de l'actiu o la contractació d'una entitat financera d'inversió per a la prestació de servei d'assessorament financer. Aquestes entitats han d'estar degudament autoritzades per dur a terme aquestes activitats d'acord amb la Llei 7/2013, del 9 de maig, sobre el règim jurídic de les entitats operatives del sistema financer andorrà i altres disposicions que regulen l'exercici de les activitats financeres al Principat d'Andorra.
4. La delegació de funcions de la gestió de l'actiu per la societat gestora ha de complir el que està establert a la Llei OIC.

Capítol segon. Dipositari

Article 25. *Dipositari*

1. És responsabilitat del Consell d'Administració la selecció del dipositari.
2. El dipositari ha de complir els requisits establerts a la Llei OIC.
3. El contracte de dipositaria es regeix per la Llei OIC.

Capítol tercer. Tercers proveïdors de serveis

Article 26. *Altres proveïdors*

1. El Consell d'Administració pot acordar la contractació de tercers per a la prestació de serveis al Fons d'Habitatge.

Article 27. *Selecció i contractació*

1. La selecció i contractació dels tercers proveïdors de serveis s'han d'efectuar seguint el procediment de l'article 7.5.

2. El Consell d'Administració ha de vetllar perquè la prestació d'aquests serveis s'efectuï en el millor interès del Fons d'Habitatge i dels seus accionistes.

Títol VI. Deure d'informació, publicitat i supervisió

Capítol primer. Deure d'informació i publicitat

Article 28. *Deure d'informació*

El Fons d'Habitatge ha de publicar anualment un informe de l'alineació de les activitats desenvolupades amb la política d'inversió del Fons.

Article 29. *Publicitat*

El Consell d'Administració ha de vetllar perquè s'estableixin els canals telemàtics i electrònics necessaris per facilitar a la ciutadania informació sobre el funcionament i la política d'inversió del Fons d'Habitatge.

Capítol segon. Supervisió i control

Article 30. *Supervisió*

L'AFA i el Tribunal de Comptes són els ens supervisors del Fons d'Habitatge.

Disposició transitòria

D'acord amb la disposició transitòria primera de la Llei de l'Institut de l'Habitatge, el Govern pot designar de manera provisional els membres del Consell d'Administració del Fons d'Habitatge fins que el Comitè Director de l'Institut de l'Habitatge no adopti l'acord corresponent.

Disposició final

Aquest Reglament entrarà en vigor l'endemà de ser publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 6 de juliol del 2022

Per delegació

Jordi Gallardo Fernández

Ministre de Presidència, Economia i Empresa