

Altres disposicions

Decret 127/2023, del 15 de març del 2023

Decret 127/2023, del 15-3-2023, d'aprovació d'un programa extraordinari d'avalis per comprar un habitatge per a residència habitual i permanent.

Exposició de motius

En els darrers anys s'ha tensionat l'accés a l'habitatge de lloguer amb un increment de la demanda que no s'ha vist acompanyat d'un augment suficient de l'oferta, cosa que ha provocat un important creixement dels preus. El Govern està desenvolupant un ampli ventall de mesures que tenen per objectiu garantir l'accés a l'habitatge en unes condicions raonables.

Tot i que la majoria de les polítiques s'han centrat en l'habitatge de lloguer i que a Andorra una proporció molt important de la població viu en habitatges de lloguer, es considera també oportú de facilitar l'accés al primer habitatge de compra, considerant que són vasos comunicants.

En aquest sentit, s'articula un programa extraordinari d'avalis a càrrec de l'Estat, que es formalitzarà en línies de finançament garantides amb la finalitat de facilitar la compra d'un habitatge per a residència habitual i permanent i destinat a persones i famílies amb residència al país. Conjuntament amb aquest programa d'avalis també s'articula un programa de subvencions en què el Govern, per mitjà d'un pagament anual, abona a la persona beneficiària de l'aval una part del cost financer del préstec formalitzat.

El programa d'avalis que aquest Decret desenvolupa s'emmarca en el programa d'avalis previst a l'article 20.1.k de la Llei 13/2023, del 31 de gener, del pressupost per a l'exercici del 2023 i pretén ser una eina més per mitigar la problemàtica de l'accés a l'habitatge que estem patint actualment.

Consegüentment, a proposta del ministre de Finances en funcions i del ministre de Territori i Habitatge en funcions, el Govern, en la sessió del 15 de març del 2023,

Decreta

Article 1

1. S'aprova un programa extraordinari d'avalis a càrrec de l'Estat, que es formalitzarà en línies de finançament garantides amb la finalitat de facilitar la compra d'un habitatge per a residència habitual i permanent i destinat a persones i famílies amb residència al país. Aquest programa d'avalis públics és d'un import inicial de 10 milions d'euros.

2. Aquest programa d'avalis inclou l'atorgament de subvencions en què el Govern, per mitjà d'un pagament anual, abona a la persona beneficiària de l'aval una part del cost financer (interessos) del préstec formalitzat. El percentatge d'interessos i l'import màxim anual són determinats per l'import del préstec formalitzat. Aquest abonament es farà amb la sol·licitud prèvia de la mateixa persona sol·licitant.

Article 2

1. Per a l'execució del programa d'avalis, el Govern compta amb l'assistència de la Comissió Tècnica i de l'Institut Nacional d'Habitatge.

2. L'Institut Nacional de l'Habitatge fa l'anàlisi de les sol·licituds i eleva les propostes de resolució a la Comissió Tècnica. Així mateix, notifica a les persones sol·licitants les resolucions de la Comissió Tècnica. També efectua el seguiment del compliment de les obligacions contretes per les persones beneficiàries del programa i totes aquelles funcions que li siguin encomanades per la Comissió Tècnica.

3. La Comissió Tècnica, adscrita al ministeri encarregat de l'habitatge, es compon dels membres següents:
 - a. Una persona representant del ministeri encarregat de les finances.
 - b. Una persona representant del ministeri encarregat de l'habitatge.
 - c. Una persona representant de l'Institut Nacional de l'Habitatge.
4. La presidència de la Comissió Tècnica recau en la persona representant del ministeri encarregat de l'habitatge. La presidència garanteix el funcionament de la Comissió Tècnica i s'assegura que tots les persones membres el respectin. També ha de convocar les reunions i trametre informes al Govern.
5. Les funcions principals de la Comissió Tècnica són les següents:
 - a. Resoldre les sol·licituds en el marc d'aquest programa d'aval.
 - b. Requerir complements d'informació a les persones físiques referides.
 - c. La interpretació dels termes i les condicions continguts en aquest Decret i a la sol·licitud per accedir al programa.
 - d. Qualsevol altra que li sigui encomanada pel Govern o atribuïda per les lleis o les normes que les desenvolupin.

Article 3

Poden acollir-se a aquest programa d'aval totes les persones físiques que compleixin els requisits següents:

- a) La persona sol·licitant ha d'acreditar un període mínim de set anys de residència legal, efectiva i permanent a Andorra, de forma ininterrompuda, a excepció que aquest període s'hagi hagut d'interrompre per raó d'estudis o causa major, amb anterioritat a la presentació de la sol·licitud. Els supòsits de causa major són valorats i aprovats per la Comissió Tècnica.
- b) La persona sol·licitant ha d'acreditar que no disposa d'un bé immoble.
- c) La persona sol·licitant ha d'acreditar que de forma cumulativa el valor dels actius financers i el valor dels béns mobles, en què no es computen els béns mobles d'ús personal i els vehicles adaptats per a persones amb discapacitat, no és igual o superior al 25% del valor total del préstec hipotecari que es vol sol·licitar.
- d) La persona sol·licitant ha de destinar l'habitatge per establir-hi la residència habitual i permanent. L'habitatge ha d'ocupar-se en un termini màxim de 12 mesos després d'haver-se aprovat la resolució.
- e) L'import de l'habitatge adquirit i els seus annexos, si escau, no pot superar els 450.000 euros.
- f) La taxa d'esforç de la quota del préstec sobre els ingressos de la unitat familiar de convivència ha de ser com a màxim del 35% i la renda disponible després d'obligacions financeres, de 2.000 euros.
- g) La compra de l'habitatge s'ha de fer mitjançant un préstec hipotecari a través d'una entitat bancària del país i l'import del qual ha de ser com a màxim el mínim entre el valor de la taxació i l'import de compravenda (sense incloure-hi despeses).
- h) La persona sol·licitant no pot tenir deutes amb l'Administració pública llevat que els deutes eventuais quedin regularitzats en els termes que acordi la Comissió Tècnica.

Article 4

1. Les sol·licituds per adherir-se al programa s'han de presentar a l'Institut Nacional de l'Habitatge juntament amb un certificat favorable previ emès per l'entitat bancària de concessió del finançament en cas d'atorgament favorable de aquest programa.
2. L'Institut Nacional d'Habitatge farà públic tant el formulari com la documentació requerida. En tot cas la documentació que cal aportar és:
 - a. Passaport o document nacional d'identitat i permís de residència en cas de ser persona estrangera.

- b. Extracte de punts de la Caixa Andorrana de la Seguretat Social relatiu a un període de dotze mesos anteriors a la sol·licitud.
 - c. Justificació de qualsevol altre ingrés no declarat a la Caixa Andorrana de la Seguretat Social.
 - d. Certificat favorable previ per part de l'entitat bancària de concessió de l'operació en cas d'atorgament favorable d'aquest programa.
 - e. Els extractes bancaris i posició global dels comptes dels quals sigui titular o cotitular, dels dotze mesos immediatament anteriors a la presentació de la sol·licitud.
 - f. Certificat de la Cambra de Notaris sobre la inexistència de béns immobles a nom de la persona sol·licitant.
 - g. Declaració jurada de bens que inclogui també que no disposa de bens immobles a Andorra ni a l'estranger, ni directament ni mitjançant persona jurídica interposada.
 - h. Declaració de l'Impost de la Renda de les Persones Físiques.
 - i. Compte de pèrdues i guanys de l'any natural anterior a la presentació de la sol·licitud en cas de ser una persona empresària o autònoma.
 - j. En cas de contracte d'arrendament, caldrà aportar-ne una còpia juntament amb els rebuts corresponents.
 - k. Rebut justificatiu de les despeses no domiciliades.
 - l. Qualsevol altra informació que resulti necessària per a l'examen i la valoració de la sol·licitud i que sigui rellevant per a aquest programa.
 - m. Tota la informació sobre l'immoble que es vol adquirir, inclosa la taxació de l'immoble utilitzada per l'entitat bancària per a la realització de l'expedient hipotecari.
3. La persona sol·licitant haurà d'aportar tota la informació que li requereixi l'Institut Nacional d'Habitatge o la Comissió Tècnica i que sigui rellevant per desenvolupar aquest programa, ja sigui per a la seva resolució com per al seguiment posterior de la mateixa resolució.
4. Els sol·licitants autoritzen l'Institut Nacional de l'Habitatge i ala Comissió Tècnica a accedir a la informació necessària que consti als registres de les entitats bancàries del país, del Govern i d'altres administracions públiques per comprovar l'acompliment de les condicions necessàries per accedir a aquest programa i el seu posterior seguiment i que ha estat declarada per la persona sol·licitant.
5. La persona sol·licitant ha de declarar a la sol·licitud les dades exactes que se li demanin.
6. La presentació de la sol·licitud per beneficiar-se d'aquest programa implica que la persona sol·licitant accepta la totalitat dels termes i les condicions inclosos en aquest Decret i a la mateixa sol·licitud d'adhesió al programa. En tot cas, i especialment en cas que alguna qüestió no estigui prevista en aquestes bases, s'aplicarà el que està establert al Codi de l'Administració vigent.

Article 5

1. Comptant amb l'anàlisi prèvia feta per l'Institut Nacional d'Habitatge, la Comissió Tècnica estima la sol·licitud i fixa un import màxim de l'aval atorgat pel Govern per al préstec que es pretengui sol·licitar, o bé la desestima.
2. L'import màxim garantit no pot superar el 20% de l'import del préstec hipotecari.
3. Aquest aval només és vàlidament constituït si l'entitat bancària amb la qual es vol formalitzar el préstec hipotecari per comprar l'habitatge valida i constitueix el préstec hipotecari segons els criteris d'atorgament intern de la mateixa entitat.
4. L'amortització del préstec es fa en quotes mensuals de capital més interessos.
5. El valor de l'aval atorgat es redueix cada any proporcionalment a la reducció de capital pendent d'amortitzar durant la vigència del préstec.

6. Les comissions d'estudi, cancel·lació anticipada o parcial són del 0%. Tots els costos derivats de la formalització del préstec (despeses notariales, taxacions, impostos i altres) van a càrrec de la persona sol·licitant del préstec.

7. En qualsevol moment de la vida del préstec es pot fer l'amortització anticipada, parcial o total del préstec, sense costos ni comissions per a la persona prestatària. Les entitats bancàries notifiquen les amortitzacions anticipades a la Intervenció General i a la Comissió Tècnica, i s'hi adjunta el nou pla d'amortització, si escau.

8. S'estableix per al préstec un tipus d'interès variable d'euríbor a 12 mesos + 1,10% i un termini màxim de 30 anys o com a màxim fins els 65 anys de la persona sol·licitant.

Article 6

1. Les persones beneficiàries d'una resolució favorable han de formalitzar el préstec per comprar l'habitatge amb l'entitat bancària del país que figura a la sol·licitud. L'aval atorgat pel Govern només pren validesa en el moment que es constitueix el préstec per adquirir l'habitatge.

2. Cal que en l'escriptura pública del préstec hipotecari es faci constar l'atorgament de l'aval per part de Govern.

3. L'import de l'aval concedit s'actualitza anualment d'acord amb el capital pendent d'amortitzar, mantenint sempre la mateixa proporció respecte al valor inicial del préstec.

4. En el moment que es constitueix l'aval, el Govern passa a ser beneficiari de la garantia hipotecària del préstec al nivell després de l'entitat bancària per tal l'import de l'aval atorgat.

5. Amb periodicitat trimestral, les entitats bancàries han de lliurar a la Intervenció General, a la Comissió Tècnica i a l'Autoritat Financera Andorrana (AFA) una relació de les operacions de préstec vigents. Al venciment definitiu del préstec, i coincidint amb el pagament de l'última quota, es notifica a la Intervenció General i a la Comissió Tècnica la cancel·lació del préstec i de l'aval.

Article 7

1. Les persones beneficiàries d'una resolució favorable també són beneficiàries d'una subvenció en què el Govern, per mitjà d'un pagament anual, abona a la persona beneficiària de l'aval una part del cost financer (interessos) del darrer any del préstec formalitzat i durant la vigència del préstec. El percentatge d'interessos fins a un import màxim anual és determinat per l'import del préstec formalitzat, en els termes de l'apartat 2 d'aquest article. Aquest abonament es fa amb la sol·licitud prèvia de la mateixa persona sol·licitant a l'Institut Nacional d'Habitatge i aportant els justificants dels pagaments d'aquests interessos. L'Institut Nacional d'Habitatge publica tant el formulari com la informació requerida i els mitjans pels quals es pot sol·licitar aquesta subvenció.

2. El percentatge del cost financer i l'import màxim anual subvencionat venen determinats per l'import del préstec concedit segons la taula següent:

Import de la hipoteca fins a:	Percentatge de despesa financera subvencionat	Import màxim de la subvenció anual	Període màxim
250.000 €	35%	3.050 €	30 anys
260.000 €	34%	3.050 €	30 anys
270.000 €	33%	3.050 €	30 anys
280.000 €	32%	3.050 €	30 anys
290.000 €	31%	3.050 €	30 anys
300.000 €	30%	3.050 €	30 anys
310.000 €	29%	3.050 €	30 anys
320.000 €	28%	3.050 €	30 anys
330.000 €	27%	3.050 €	30 anys
340.000 €	26%	3.050 €	30 anys
350.000 €	25%	3.050 €	30 anys
360.000 €	24%	3.007 €	30 anys

370.000 €	23%	2.962 €	30 anys
380.000 €	22%	2.909 €	30 anys
390.000 €	21%	2.850 €	30 anys
400.000 €	20%	2.784 €	30 anys
410.000 €	19%	2.711 €	30 anys
420.000 €	18%	2.631 €	30 anys
430.000 €	17%	2.544 €	30 anys
440.000 €	16%	2.450 €	30 anys
450.000 €	15%	2.349 €	30 anys

Article 8

1. En cas de que la persona beneficiària vengui o arrenadi l'habitatge abans que hagin passat deu anys des que el va comprar, s'obliga a retornar el préstec i a retornar al Govern els interessos subvencionats pel mateix Govern amb una penalització addicional de tres vegades l'import global dels mateixos interessos. En cas que el motiu de la venda o l'arrendament sigui per força major es pot exemptar la persona beneficiària de la penalització corresponent. La possible exempció la valora la Comissió Tècnica.

2. En cas que la persona beneficiària vengui o arrenadi l'habitatge a partir dels deu anys i abans de la vigència del préstec, s'obliga a retornar el préstec i a retornar al Govern els interessos subvencionats pel mateix Govern.

3. L'aixecament de les càrregues derivades de la hipoteca amb l'entitat bancària només es produeix si es cancel·la totalment el deute. Els costos derivats van a càrrec de la persona sol·licitant.

Article 9

1. L'incompliment de qualsevol de les disposicions d'aquest Decret per part de la persona beneficiària constitueix causa de resolució anticipada de l'aval. La Comissió Tècnica analitza el motiu de la resolució anticipada de l'aval i estableix la reclamació dels interessos subvencionats pel Govern i en cas de constatar dol en l'acció de la persona beneficiària estableix una penalització del tres vegades l'import dels mateixos interessos.

2. El Govern es reserva el dret d'instar una reclamació judicial contra les persones beneficiàries que hagin incomplert qualsevol de les obligacions establertes en aquest Decret.

3. En cas d'incompliment de qualsevol clàusula del contracte de finançament, l'entitat bancària creditora ha de notificar a la Intervenció General i a la Comissió Tècnica qualsevol intenció de resolució anticipada, amb expressió de la causa, i ho ha d'acompanyar d'un extracte certificat del compte de crèdit. Per executar l'aval és necessària la conformitat prèvia de la Intervenció General i del Govern. Per incompliment del pagament de les quotes es pot iniciar el procediment de resolució anticipada a partir de la tercera quota impagada.

4. En cas que per la raó que sigui l'entitat bancària executi l'aval atorgat pel Govern, el Govern es reserva tots els mecanismes legals a la seva disposició per reclamar l'import de l'aval executat. Així mateix, el deute es podrà compensar amb pagaments pendents que la persona beneficiària pugui tenir amb l'Administració pública.

Article 10

El ministeri encarregat de les finances ha d'informar, si escau, la Comissió Tècnica, a l'Institut Nacional de l'Habitatge i les entitats bancàries involucrades en el programa de l'exhauriment de l'import destinat al programa d'aval. En cas d'exhauriment d'aquest import, no es podrà donar curs a cap altra sol·licitud que no hagi estat prèviament resolta.

Article 11

El programa d'aval pot computar en els coeficients d'inversions obligatòries de les entitats bancàries participants segons el que estableix la Llei de regulació del coeficient d'inversions obligatòries, del 30-6-1994.



Disposició final primera. Habilitació per a l'intercanvi de dades personals

L'Institut Nacional de l'Habitatge queda legitimat per sol·licitar l'accés a dades personals necessàries per a valorar la sol·licitud d'accés a aquest programa, el responsable del tractament de les quals, sigui el Govern, els Comuns, les entitats parapúbliques, les entitats bancàries i la Cambra de Notaris i els Notaris. L'accés i el tractament d'aquestes dades ha d'ajustar-se a la normativa vigent de protecció de dades personals.

L'Institut Nacional de l'Habitatge pot establir els convenis que regulin la política del tractament d'aquestes dades amb les administracions i entitats concernides.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor en el termini d'un mes des de la seva publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 15 de març del 2023

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern en funcions