

Reglaments

Decret 115/2024, del 28-2-2024, d'aprovació del Reglament d'accés, adjudicació i gestió del parc públic d'habitatges a preu assequible.

Exposició de motius

Amb l'objectiu de promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret a gaudir d'un habitatge digne establert a l'article 33 de la Constitució, el Govern s'ha dotat d'un parc públic d'habitatges destinats a persones i famílies que es veuen obligades a destinar un percentatge elevat dels ingressos al lloguer de l'habitatge habitual.

A l'efecte de contribuir a materialitzar aquest dret i en compliment del manament legal previst en l'article 3 de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatges, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu, aquest Reglament té per objecte, en primer lloc, crear un registre de sol·licitants d'habitatges a preu assequible, els quals han de complir un conjunt de requisits per inscriure-s'hi.

El registre de sol·licitants proporciona també informació rellevant sobre les necessitats d'habitatge de la població resident a Andorra que reuneix els requisits que justifiquen l'acció pública, i esdevé alhora una font de dades per adoptar polítiques públiques d'habitatge en favor de les persones amb més risc d'exclusió residencial.

A més dels requisits per poder inscriure's en el registre de sol·licitants, el Reglament estableix un procediment de puntuació de les candidatures presentades, i d'adjudicació dels habitatges, que té com a objectiu facilitar l'accés a les persones i famílies i vetllar perquè els habitatges adjudicats responguin a les seves necessitats. En aquest sentit, es dona compliment a la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge (en endavant, "la Llei 15/2021"), que defineix, en l'article 3, els habitatges de preu assequible com els "resultants d'actuacions de promoció pública o rehabilitació i destinats al lloguer amb un preu inferior al preu del mercat, amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge a les persones i famílies amb capacitat econòmica limitada però superior al llindar econòmic de cohesió social".

En el cos de la norma també es regulen els mecanismes de gestió del parc públic, una vegada els habitatges s'han adjudicat. En aquest sentit, i d'acord amb el règim establert en el Codi de l'Administració, el parc públic d'habitatges forma part del domini públic en el moment en què el Govern l'afecta de forma expressa a un servei públic, en aquest cas materialitzat en el proveïment d'habitatges a un sector de la població que es troba en situació d'exclusió residencial. A més de l'accés, també el manteniment i l'extinció d'aquesta prestació pública, juntament amb el règim d'ús i gestió d'aquests béns, es regeixen per aquest Reglament, en consonància amb el Codi de l'Administració.

En aquesta línia el Reglament també fixa el règim jurídic dels habitatges de preu assequible, incloent-hi les causes de finalització del contracte administratiu de cessió de l'ús, el qual no està sotmès a la Llei d'arrendaments de finques urbanes, en tractar-se de béns públics afectats a un ús o servei públic.

Finalment, s'estableix la gestió del parc públic d'habitatges en favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge, sense perjudici de remetre les condicions específiques d'aquesta atribució de funcions a través del conveni corresponent.

L'Institut Nacional de l'Habitatge és un organisme autònom que disposa de l'estructura i els mitjans propis per dur a terme una gestió integral del parc públic d'habitatges. A més a més, la Llei 15/2021 reconeix a l'Institut la potestat administrativa per efectuar el control i el seguiment posterior a l'adjudicació dels habitatges.

La relació jurídica entre l'Institut Nacional de l'Habitatge i la persona usuària d'aquests habitatges és de naturalesa pública, i té com a finalitat garantir una gestió objectiva i igualitària d'aquest recurs públic. Per això, la norma estableix els paràmetres per constatar que l'habitatge respon a les necessitats establertes, i un procediment de control i seguiment eficaç i continu per verificar que les persones usuàries reuneixen els requisits per accedir a un habitatge públic de preu assequible i mantenir-s'hi.

Ateses les consideracions anteriors, a proposta de la Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge, el Govern, en la sessió del 28 de febrer del 2024, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament d'accés, adjudicació i gestió del parc públic d'habitatges a preu assequible.

Reglament d'accés, adjudicació i gestió del parc públic d'habitatges a preu assequible

Article 1. *Objecte*

Aquest Reglament té per objecte fixar:

- a. El registre administratiu de sol·licitants d'habitatges públics de preu assequible.
- b. Els requisits d'accés i de selecció de les persones beneficiàries d'aquests habitatges.
- c. El procediment d'adjudicació dels habitatges de preu assequible.
- d. L'atribució de les funcions relatives al Registre, el procediment d'adjudicació dels habitatges de preu assequible i la gestió del parc públic a favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge (en endavant, "l'INH").
- e. La relació jurídica entre el ministeri responsable de l'habitatge, o l'INH per delegació, i la persona adjudicatària, la qual està expressament exclosa de l'àmbit de la Llei d'arrendament de finques urbanes.
- f. Les potestats administratives relatives al control i seguiment de les adjudicacions, així com el procediment de desnonament.

Article 2. *Àmbit d'aplicació*

1. Aquest Reglament s'aplica a tot el parc públic d'habitatges del Govern en règim de propietat o d'arrendament.
2. També s'aplica a tots els béns immobles que hagin estat cedits per altres administracions públiques o per persones físiques o jurídiques de l'àmbit privat, i que s'incorporin al parc públic d'habitatges.
3. S'exclouen del Reglament els habitatges de protecció pública, l'accés i l'adjudicació dels quals s'efectua d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

Article 3. *Creació del Registre de sol·licitants d'habitatge públic de preu assequible*

1. Es crea el Registre de sol·licitants d'habitatge públic de preu assequible (en endavant, "el Registre"), de caràcter administratiu i gratuït, adscrit al ministeri competent en matèria d'habitatge.
2. El ministeri competent en matèria d'habitatge pot delegar a l'INH la responsabilitat de gestió del Registre.

Article 4. *Finalitat del Registre*

El Registre té com a finalitat:

- a. Constituir la base de dades de les persones i famílies que compleixen els requisits d'accés per a l'adjudicació dels habitatges públics de preu assequible, i garantir els principis d'igualtat i de concurrència en l'accés.
- b. Proporcionar informació sobre les persones i famílies potencialment beneficiàries dels habitatges públics de preu assequible, així com de les característiques i la tipologia de les llars.



c. Proporcionar informació a les administracions públiques per conèixer la demanda potencial d'accés a l'habitatge protegit amb la finalitat d'orientar les polítiques d'habitatge.

Article 5. Sol·licitud d'inscripció en el Registre i documentació requerida

1. La sol·licitud d'inscripció es tramita a través de la seu electrònica del Govern. En cas d'inscriure's una unitat familiar de convivència, s'ha de designar una persona representant, que està obligada a proporcionar les dades sol·licitades per a la resta de membres.

S'entén per unitat familiar de convivència la formada per persones que conviuen en un mateix domicili i estan casades, formen part d'una unió estable de parella o mantenen una situació de convivència anàloga, així com els familiars fins al segon grau de consanguinitat, afinitat o adopció.

2. La persona sol·licitant ha de presentar, a més, la documentació requerida que consta en la sol·licitud.

Article 6. Requisits d'inscripció en el Registre

1. Per poder ser adjudicatària d'un habitatge públic de preu assequible, és requisit imprescindible que la persona estigui prèviament inscrita en el Registre abans de l'inici del procediment d'adjudicació.

2. Només s'admet una sol·licitud per persona o unitat familiar de convivència.

3. La inscripció en el Registre dona dret a aspirar a l'adjudicació d'un habitatge públic de preu assequible, d'acord amb el procediment establert en aquest Reglament, però no dona lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.

4. El Registre està sotmès a la normativa vigent en matèria de protecció de dades i de transparència, accés a la informació pública i govern obert.

5. Poden sol·licitar la inscripció en el Registre les persones que declaren que reuneixen, de forma cumulativa, els requisits següents:

a) Residència. La persona sol·licitant, així com tots els membres majors d'edat de la unitat familiar de convivència, han de complir el requisit de residència legal, efectiva i permanent a Andorra durant un període mínim de cinc anys ininterromputs, que han de ser immediatament anteriors a la inscripció en el Registre. En relació amb aquest requisit, computa en el període de residència esmentat l'estada a l'estranger per raó d'estudis o per tractament mèdic degudament acreditats.

b) Necessitat d'habitatge. La necessitat d'habitatge s'acredita per la conjunció de les circumstàncies següents:

i. Ni la persona sol·licitant ni cap dels membres de la unitat familiar de convivència que aspiren a un habitatge públic de preu assequible no disposen d'un habitatge, ni a Andorra ni a l'estranger, en propietat, amb dret de superfície o d'usdefruit; ni poden gaudir d'un habitatge per raó del càrrec o les funcions professionals que exerceixen o porten a terme; ni gaudeixen d'un habitatge del qual la part arrendatària té una relació de parentiu amb la propietat de l'habitatge de fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. En cas que la propietat sigui d'una persona jurídica, la relació de parentiu esmentada anteriorment s'entén pel que fa als socis o membres de la persona jurídica de manera individual.

ii. La persona sol·licitant o la unitat familiar de convivència destina al pagament de la renda de lloguer de l'habitatge més del 30% dels seus ingressos.

Així mateix, s'acredita la necessitat d'habitatge i s'exclou del compliment dels requisits establerts en l'apartat b.ii, si la persona sol·licitant o qualsevol membre de la unitat familiar de convivència acredita la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent i l'habitatge que ocupa està ubicat en un edifici que no compleix la normativa d'accessibilitat vigent, sempre que no sigui possible eliminar les barreres arquitectòniques.

c) Ser major d'edat o menor emancipat.

d) Que la persona sol·licitant o qualsevol membre de la unitat familiar de convivència disposi d'una font regular d'ingressos.



Es computen com a ingressos els conceptes següents: rendes de treball derivades d'un contracte de treball i d'activitats econòmiques, pensions de la seguretat social o altres entitats i companyies asseguradores, rendiments dels immobles, rendiments del capital i guanys patrimonials, així com qualsevol ajut públic o privat de qualsevol organisme de l'àmbit nacional o estranger.

e) Que la persona sol·licitant o la unitat familiar de convivència disposi d'uns ingressos mínims anuals nets superiors a 1,01 vegades el salari mínim vigent, i màxims de fins a 2,2 vegades el salari mínim vigent. En el cas de famílies amb dos o més fills menors a càrrec els ingressos màxims anuals nets s'incrementen fins a 2,5 vegades el salari mínim vigent, sempre que ambdós progenitors acreditin una font regular d'ingressos.

f) Que el patrimoni de la persona sol·licitant o membres de la unitat familiar de convivència no superi la quantitat de 4 vegades el salari mínim en còmput anual. S'inclouen dins aquest concepte els recursos dineraris dipositats en qualsevol entitat financera, qualsevol immoble o dret real amb contingut econòmic, així com el valor dels béns mobles que estiguin inscrits en qualsevol registre.

g) Que ni la persona sol·licitant ni cap membre de la unitat familiar de convivència no sigui deutora de cap administració pública.

Article 7. *Procediment d'inscripció i alta*

1. La sol·licitud de la inscripció en el Registre es formalitza mitjançant el formulari oficial establert a aquest efecte. Aquest formulari està a disposició de les persones interessades a la seu electrònica i a les dependències del Servei de Tràmits del Govern.

2. La persona sol·licitant declara que compleix els requisits establerts per accedir-hi en el moment de presentar la sol·licitud i ha d'aportar tots els documents requerits. Davant la manca d'informació, dades o documents exigits, l'Administració s'adreça a la persona sol·licitant perquè esmeni les omissions o mancances constatades i l'adverteix que, si no ho fa en el termini de deu dies, es considerarà que desisteix de la seva sol·licitud i s'arxivarà l'expedient corresponent sense cap altre tràmit.

3. L'Administració no ha d'exigir a la persona sol·licitant que porti documents que hagi emès o dels quals ja disposi, tret que no sigui possible accedir-hi.

4. La resolució d'inscripció en el Registre s'ha de notificar a la persona interessada i comporta la incorporació de totes les dades que han de formar-ne part. El termini màxim per resoldre la inscripció és de dos mesos, a comptar de la data en què la sol·licitud ha tingut entrada. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi emès resolució expressa, la persona interessada pot entendre desestimada la seva sol·licitud per silenci administratiu. Contra aquesta resolució es pot interposar un recurs administratiu davant del Govern o el Comitè Director de l'INH en cas de delegació, d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

Article 8. *Comunicació de variació de dades*

1. Les persones inscrites han de comunicar a l'Administració, mitjançant el formulari relatiu a la modificació de dades establert a aquest efecte, qualsevol modificació de les dades sol·licitades en el procediment d'inscripció inicial. L'incompliment del deure establert en aquest apartat –especialment si les noves dades eren conegudes en una data anterior a l'inici d'un procediment d'adjudicació en curs– dona lloc a l'exclusió del procés i a la baixa de la inscripció de la persona o unitat familiar de convivència en el Registre.

2. La incorporació de nous membres majors d'edat en la unitat familiar de convivència requereix la presentació del formulari relatiu a la modificació de dades, amb el consentiment exprés de totes les persones majors d'edat de la unitat familiar de convivència afectada, i comporta la revisió d'ofici dels requisits establerts en aquest Reglament.

3. La sortida de la unitat familiar de convivència per part d'un membre només requereix el consentiment exprés de la persona sortint, que ha de comunicar aquest fet mitjançant el formulari relatiu a la modificació de dades.



Article 9. *Vigència de les inscripcions*

1. La inscripció en el Registre té una durada de dos anys, a comptar de la data de la resolució administrativa favorable d'inscripció, en la qual ha de figurar expressament la data d'acabament del termini de vigència de la inscripció. Si abans de la data mencionada la persona sol·licitant no renova la sol·licitud ni aporta en temps i forma la documentació exigible d'acord amb el que s'estableix en aquest Reglament, s'entén caducat automàticament el seu dret a restar inscrita en el Registre i la persona o la unitat familiar de convivència és donada de baixa d'ofici.

2. Les renovacions de la inscripció requereixen la presentació prèvia de la documentació corresponent tres mesos abans de la finalització del termini dels dos anys d'inscripció, i s'acorden pel mateix termini de vigència de la inscripció inicial, comptat a partir de la data d'acabament.

Article 10. *Baixa de les inscripcions*

1. Les persones o unitats familiars de convivència són baixa del Registre per les causes següents:

- a) Caducitat de la inscripció, en haver transcorregut el termini establert a l'article 9.
- b) Incompliment del deure de comunicar les modificacions produïdes en relació amb les dades inscrites, d'acord amb l'article 7, en el termini de tres mesos després d'haver-se produït el canvi de dades, i en tot cas prèviament a l'inici d'un procediment d'adjudicació del qual formi part la persona inscrita en el Registre.
- c) Voluntat expressa de la persona sol·licitant. Si la persona sol·licitant deixa de ser membre d'una unitat familiar de convivència inscrita, l'Administració dona de baixa tota la unitat familiar inscrita, sense perjudici d'efectuar, si escau, una nova alta mitjançant una nova sol·licitud.
- d) Haver estat adjudicatària d'un habitatge públic de preu assequible, tant la persona sol·licitant com la unitat familiar de convivència. Aquest supòsit comporta la impossibilitat d'inscriure's novament en el Registre durant un termini de tres anys.
- e) Renúncia a participar en un procediment d'adjudicació o renúncia a l'habitatge públic de preu assequible adjudicat, sense causa justificada. Aquesta renúncia comporta la impossibilitat d'inscriure's novament en el Registre durant un termini de tres anys.
- f) Incompliment sobrevingut de les condicions establertes per poder ser inscrita en el Registre.
- g) Revocació de la inscripció per constatar posteriorment l'incompliment de les condicions originàries d'accés al Registre.

2. Es consideren causes justificades, als efectes d'aquest Reglament, les circumstàncies imprevistes degudament fonamentades, d'ordre laboral o personal, sobrevingudes un cop iniciat el procediment d'adjudicació, i que comportin un canvi substancial en algun dels requisits exigits per ser inscrita en el Registre o per prendre part en la convocatòria de què es tracti.

Article 11. *Procediment d'adjudicació dels habitatges públics de preu assequible*

El procediment administratiu d'adjudicació dels habitatges públics de preu assequible es regeix per les disposicions del Codi de l'Administració, amb les especificitats següents:

1. El ministeri responsable de l'habitatge, o per delegació l'INH, mitjançant acord publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, aprova la convocatòria d'accés i d'adjudicació d'una promoció pública d'habitatge de preu assequible, i notifica a les persones inscrites en el Registre:

- a) La data d'inici del procediment d'adjudicació.
- b) Les bases, els criteris i les característiques dels habitatges que són objecte del procediment, que inclouen, com a mínim: la identificació dels habitatges amb indicació de les seves característiques (localització, metres quadrats útils, nombre i tipologia d'estances, elements accessoris), si són adaptats i, si escau, l'equipament de què disposen, el llistat d'ocupació i el preu assequible inicial de l'habitatge establert pel Govern per a cada immoble, amb l'advertiment que aquest preu final s'ajustarà a l'alça en atenció a la

capacitat econòmica de la persona o unitat familiar de convivència adjudicatària, i qualsevol altra dada que es consideri oportuna.

2. Les persones interessades, degudament inscrites en el Registre amb un mínim d'un mes d'antelació a la data d'inici del procediment, disposen d'un termini d'un mes per manifestar la voluntat de participar en el procediment d'adjudicació convocat i per aportar les dades actualitzades respecte a la seva situació, si escau, d'acord amb el formulari corresponent.

No obstant això, l'Administració pot dur a terme, en qualsevol moment, totes les comprovacions que consideri necessàries per verificar que es continuen complint els requisits que van originar el dret a aspirar a l'adjudicació d'un habitatge públic de preu assequible i pot demanar a la persona interessada la documentació complementària que consideri escaient relacionada amb l'expedient.

Si en el decurs de les comprovacions es constata que hi ha hagut canvis en la situació personal o familiar de la persona adjudicatària que no han estat comunicats degudament, aquest fet serà causa d'exclusió del procés d'adjudicació o d'extinció del contracte, segons correspongui.

3. Les persones que han manifestat la voluntat de concórrer al procediment d'adjudicació són preseleccionades d'acord amb els criteris següents en funció de la composició de la llar i la tipologia de l'habitatge disponible.

Persona sola		Habitatge reduït (estudi) o habitatge d'una habitació.
Parella		Habitatge reduït (estudi) o habitatge d'una habitació.
Família monoparental	Persona adulta amb menor a càrrec d'edat igual o inferior a 6 anys.	Habitatge d'una habitació.
	Persona adulta amb menor a càrrec d'edat superior a 6 anys.	Habitatge de dos habitacions.
	Altres composicions.	Dependrà de les característiques de la família.
Parella amb descendència	Mateix sexe o un infant	Habitatge de dos habitacions.
	Sexe diferent, d'edat igual o inferior a 12 anys.	Habitatge de dos habitacions.
	Sexe diferent, d'edat superior a 12 anys o família nombrosa.	Habitatge de tres habitacions com a mínim o segons les característiques.

Les persones que han manifestat la voluntat de participar en el procés corresponent a l'oferta pública i que, en funció de la composició de la llar i la tipologia de l'habitatge disponible en aquella convocatòria, no han estat preseleccionades reben una notificació desestimària, a la qual poden formular al·legacions en el termini de deu dies, transcorreguts els quals el ministeri responsable de l'habitatge, o per delegació l'INH, resol al respecte de la seva inclusió.

4. Una vegada conformada la llista de persones preseleccionades, el ministeri responsable de l'habitatge, o per delegació l'INH, valora les candidatures d'acord amb els criteris que s'estableixen a continuació i eleva la proposta de resolució a la persona titular del ministeri competent en matèria d'habitatge, o per delegació a la direcció de l'INH, la qual resol -i publica al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*- la llista de persones adjudicatàries, juntament amb la renda de preu assequible de lloguer que correspongui, d'acord amb l'article 12.7. Tot es fa en un termini de dos mesos.

Sistema de puntuació:

a) Residència:

Més de deu anys de residència ininterrompuda	10 punts
--	----------

b) Ingressos nets, en còmput anual:

Superiors o iguals a 1,01 i inferiors o iguals a 1,1 vegades el salari mínim	50 punts
Superiors o iguals a 1,11 i inferiors o iguals a 1,2 vegades el salari mínim	40 punts
Superiors o iguals a 1,21 i inferiors o iguals a 1,4 vegades el salari mínim	30 punts

Superiors o iguals a 1,41 i inferiors o iguals a 1,6 vegades el salari mínim	25 punts
Superiors o iguals a 1,61 i inferiors o iguals a 2 vegades el salari mínim	15 punts
Superiors o iguals a 2,01	10 punts

c) Per estar inscrita en la parròquia on s'ubica l'habitatge públic de preu assequible, en un termini ininterromput de 2 anys amb anterioritat a la data de la convocatòria, s'atorguen 10 punts.

d) Especial necessitat d'habitatge: s'atorguen 10 punts als expedients en què, en relació amb la persona sol·licitant o qualsevol membre de la unitat familiar de convivència, concorre alguna de les circumstàncies següents, amb un màxim de 30 punts, si hi concorren diverses circumstàncies:

- a. Persones amb discapacitat
- b. Famílies monoparentals
- c. Víctimes de violència de gènere
- d. Persones d'edat igual o superior a 65 anys
- e. Persones d'edat igual o inferior a 35 anys

Les víctimes de violència de gènere poden justificar aquesta condició mitjançant un informe del Servei d'Atenció a Víctimes de Violència de Gènere, sempre que hi estiguin vinculades, una denúncia, un informe de l'àmbit social o de la salut amb indicadors de maltractament, o la sentència de condemna.

5. En cas d'empat en la puntuació, l'adjudicació es fa mitjançant sorteig per insaculació notarial, d'acord amb la composició de la llar i la tipologia d'habitatge disponible. Amb aquesta finalitat, el ministeri responsable de l'habitatge, o per delegació l'INH, ha de convocar les persones interessades concernides al sorteig públic.

6. Contra la resolució que resol l'adjudicació definitiva es pot interposar un recurs administratiu davant el Govern o el Comitè Director de l'INH en cas de delegació, d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

7. Les persones adjudicatàries són convocades en el termini d'un mes, a comptar de la publicació de l'adjudicació, per subscriure el contracte de cessió administrativa d'ús d'habitatge públic de preu assequible (en endavant, "el contracte"). La convocatòria ha d'indicar el dia i l'hora de la signatura del contracte, la renda d'acord amb l'article 12.7, així com la necessitat d'aportar la liquidació associada al dipòsit de la fiança, amb l'avertiment dels efectes previstos en l'apartat següent.

8. La manca de signatura del contracte dins el termini establert comporta la renúncia immediata a l'adjudicació prèvia acordada, la baixa del Registre i l'adjudicació de l'habitatge a la persona participant següent amb millor puntuació, a més de la pèrdua dels ajuts per a l'accés a l'habitatge, si la persona n'és o n'era destinatària.

9. En el supòsit que alguna de les unitats immobiliàries que formen part de la convocatòria quedin desertes i la llista de persones preseleccionades s'hagi esgotat, s'adjudica l'habitatge, d'entre la llista de persones inscrites, a qui –tot i no haver manifestat la voluntat de participar en el procés concret– disposa de la puntuació més alta, tot seguint els criteris i procediments esmentats als paràgrafs anteriors.

10. La renúncia a l'adjudicació de l'habitatge assignat comporta la baixa del Registre i la impossibilitat de concórrer a una nova adjudicació en el període de tres anys, així com la pèrdua dels ajuts públics per a l'accés a l'habitatge, si la persona n'és destinatària. A aquests efectes, l'Administració comunica aquesta renúncia al ministeri responsable d'affers socials.

11. El contracte està sotmès al règim jurídic establert a l'article 12.

Article 12. Règim jurídic del contracte de cessió d'ús

1. Règim jurídic. Atenent al servei públic que es presta a través dels béns demaniais amb destí a habitatge de preu assequible, la relació jurídica entre el ministeri responsable de l'habitatge, o l'INH per delegació, i la persona adjudicatària d'un habitatge públic de preu assequible és de naturalesa pública. Per aquest motiu, la dita relació jurídica es regeix pel que estableix el Codi de l'Administració quant a les prerrogatives d'aquesta tipologia de béns, pels pactes establerts en el contracte i per aquest Reglament, així com pel reglament de funcionament del règim interior de cada immoble en el qual estigui ubicat l'habitatge

adjudicat. Conseqüentment, resta exclosa l'aplicació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent sobre els dits immobles.

2. Forma. El contracte de cessió d'ús s'ha de fer necessàriament per escrit i és signat per totes les persones majors d'edat que en resulten adjudicatàries, així com pel representant del poder adjudicador.

3. Objecte. El contracte de cessió d'ús recull una descripció detallada de l'habitatge, que, com a mínim, ha d'incloure la localització, la superfície útil i construïda, el nombre d'estances per tipus, el nombre de banys i el tipus d'energia. També ha d'identificar si l'habitatge disposa de plaça d'aparcament i traster, amb indicació de la superfície.

4. Fiança. La persona adjudicatària ha de prestar una fiança equivalent a dos mensualitats de renda, que ha de fer-se efectiva mitjançant ingrés o transferència, prèvia a la liquidació corresponent. La prestació de la fiança ha d'acreditar-se, en darrer terme, en el moment de la signatura del contracte.

5. Durada. El termini de durada de la cessió de l'ús d'un habitatge de preu assequible és de tres anys, a comptar des de la data de formalització del contracte, i és prorrogable d'any en any fins a un màxim de dos anys més, sempre que la persona adjudicatària continuï complint els requisits per accedir a un habitatge públic de preu assequible en el moment en què finalitza el termini principal o la pròrroga. Un cop acabat el termini màxim de durada, el contracte queda resolt per expiració del termini convingut, sense possibilitat de continuïtat. El contracte no és, en cap cas, objecte de reconducció tàcita, ni tampoc no és objecte de pròrroga tàcita.

6. Renúncia unilateral. La persona adjudicatària pot renunciar unilateralment al contracte abans que transcorri el termini pactat mitjançant un preavis d'un mes que, en tot cas, ha de fer-se durant els primers cinc dies del mes, i comporta la baixa del Registre d'acord amb l'article 9.1.v. En cas d'incomplir aquest preavis, es dedueix, com a indemnització, de la fiança dipositada.

7. Renda. La renda queda determinada pel preu assequible aprovat pel Govern per a l'habitatge adjudicat. No obstant això, si el 30% dels ingressos de la persona adjudicatària o de la unitat familiar de convivència són superiors al preu assequible aprovat, la renda establerta per a l'habitatge adjudicat s'incrementa fins a aquest import, sense que la renda amb aquest increment pugui superar el preu de mercat menys un 25%. En el cas que la persona adjudicatària no disposi dels recursos necessaris per assumir la renda d'acord amb els criteris establerts, aquesta renda serà complementada mitjançant l'ajut a l'habitatge de lloguer que pugui correspondre.

8. Actualització de la renda. La renda és objecte d'actualització i no pot practicar-se més d'una vegada en el moment en què es compleix cada any contractual. Es fa tenint en compte, d'una banda, la variació que hagi experimentat l'índex general de preus de consum durant l'any natural anterior i prenent com a base el preu assequible inicial establert per a l'habitatge adjudicat i, d'altra banda, la capacitat econòmica de la persona adjudicatària o de la unitat familiar de convivència. En cas que la capacitat econòmica de la persona adjudicatària o de la unitat familiar de convivència augmenti, la renda s'incrementa –en el moment en què neix el dret a revisió– fins al 30% dels ingressos sense que aquest increment pugui superar el preu de mercat menys un 25%.

A aquests efectes, es verificaran els ingressos dels dotze mesos anteriors a la data en què procedeix el dret de revisió.

9. Serveis i subministraments. La renda no inclou cap servei ni subministrament, els quals han de ser contractats directament per la persona adjudicatària amb les empreses subministradores.

10. Subrogació en cas de separació o divorci. En els supòsits de nul·litat del matrimoni, separació o divorci, el cònjuge se subroga en el contracte, pel temps que resti del termini pactat, si l'òrgan judicial competent li atribueix l'ús de l'habitatge, sempre que ho notifiqui al ministeri responsable de l'habitatge o l'INH en cas de delegació, en el termini de dos mesos a comptar de la notificació de la resolució judicial corresponent i entregui una còpia de la resolució esmentada.



Un cop notificada aquesta subrogació, l'expedient s'analitza per modificar, si escau, la renda que, en tot cas, no pot ser inferior al preu assequible fixat per a l'habitatge adjudicat.

11. Subrogació en cas de defunció. En cas de defunció d'una persona adjudicatària, es poden subrogar en el contracte, pel temps que falti del termini pactat, el seu cònjuge o la persona que hi estava unida en una situació d'afectivitat anàloga i els seus descendents i ascendents, sempre que formin part de la unitat familiar de convivència.

Quan hi hagi diverses persones beneficiàries de la subrogació, només pot exercir-la una i, a falta d'acord, se segueix l'ordre indicat a l'apartat precedent.

La subrogació, per ser vàlida, ha de comunicar-se a l'Administració dins el termini de dos mesos següents a la defunció de la persona adjudicatària. En la notificació, s'ha d'indicar el grau de consanguinitat amb la persona adjudicatària, així com adjuntar el certificat de defunció corresponent.

Un cop notificada la subrogació, l'expedient s'analitza per modificar, si escau, la renda que, en tot cas, no pot ser inferior al preu assequible fixat per a l'habitatge adjudicat.

12. Obligacions de les parts. El contracte ha d'incloure els drets i deures de les parts, així com qualsevol clàusula de resolució anticipada o que sigui d'interès de les parts.

13. Subscripció d'assegurança de responsabilitat civil. La persona adjudicatària ha de subscriure amb una entitat asseguradora autoritzada per operar al Principat d'Andorra una pòlissa d'assegurança que cobreixi suficientment els danys i els perjudicis que puguin ocasionar-se a la part cedent o a terceres persones i trametre'n una còpia al ministeri responsable de l'habitatge, o per delegació a l'INH, així com del justificant del pagament anual

14. Prohibició de cessió a terceres persones. Queda expressament prohibida i és causa de resolució del contracte i d'infracció administrativa la cessió de l'habitatge públic de preu assequible a terceres persones o la convivència dins l'habitatge públic de preu assequible de terceres persones.

15. Alta de comerços o de persones jurídiques. Queda expressament prohibit i és causa de resolució del contracte donar d'alta un comerç o establir el domicili social d'una persona jurídica a l'habitatge adjudicat.

Article 13. *Atribució de funcions relatives a la gestió del parc públic d'habitatges*

1. S'atribueixen a l'INH les funcions relatives a la gestió del parc públic d'habitatges de preu assequible, que inclou, entre altres aspectes, la verificació del compliment dels requisits d'inscripció en el Registre als efectes de causar alta al Registre, la instrucció i adjudicació dels habitatges de preu assequible, la formalització, el control i el seguiment dels contractes, l'acompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries i la resolució dels conflictes de convivència, així com el manteniment i la conservació dels edificis destinats a habitatges de preu assequible. Tot es fa en compliment de la normativa aplicable.

2. El Govern i l'INH han de signar, prèviament a la publicació de la convocatòria d'accés i adjudicació d'una promoció d'habitatge públic de preu assequible, els convenis de col·laboració que regulen les condicions concretes no determinades en aquest Reglament, relatives a l'encàrrec de gestió de cada edifici o unitat immobiliària.

Article 14. *Control i seguiment dels contractes de cessió administrativa d'ús dels habitatges de preu assequible*

1. Les persones sol·licitants d'inscripció en el Registre i també les adjudicatàries d'un habitatge públic de preu assequible autoritzen el Departament d'Habitatge i, si escau, l'INH a accedir en tot moment a la informació necessària que consti en els registres del Govern, dels comuns, de la Cambra de Notaris, de la Caixa Andorrana de Seguretat Social, de les entitats bancàries i de qualsevol altra entitat pública o privada, nacional o estrangera, per comprovar l'acompliment de les condicions necessàries per accedir a un habitatge públic de preu assequible, i mantenir-s'hi, i poder fer-ne un control i seguiment acurats.

2. El ministeri responsable de l'habitatge, o l'INH per delegació, comprova, com a mínim, un cop a l'any les dades econòmiques de les persones adjudicatàries per verificar l'acompliment dels requisits per accedir



a un habitatge públic de preu assequible, i mantenir-s'hi, així com revisar, si escau, la renda de l'habitatge públic de preu assequible adjudicat.

Article 15. *Inspeccions dels habitatges públics de preu assequible*

1. L'INH, d'ofici o a instància de denúncia particular o de comunicació del Departament d'Habitatge, pot iniciar una inspecció amb la finalitat de comprovar l'acompliment dels requisits i les condicions per accedir o mantenir-se en un habitatge públic de preu assequible.

2. En el cas que, d'acord amb els resultats d'una inspecció, es constati l'incompliment de les disposicions de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, incoa l'expedient sancionador corresponent.

3. Es presumeix, tret que es demostrï el contrari, que l'alteració de la unitat familiar de convivència sense l'autorització corresponent, considerada a l'efecte de l'adjudicació, és un supòsit de transmissió, lloguer o cessió de l'ús d'un habitatge públic de preu assequible tot i que no hi hagi una contraprestació econòmica. Aquest fet és causa d'extinció del contracte i constitueix una infracció administrativa, d'acord amb la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

Article 16. *Extinció del contracte*

1. La finalització del contracte de cessió administrativa d'ús d'un habitatge públic de preu assequible es duu a terme quan s'esdevé alguna de les causes de resolució previstes al contracte, i en tot cas per les causes següents:

a. Expiració del termini pactat al contracte. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi deixat lliure i vacu l'habitatge, el ministeri responsable de l'habitatge o l'INH incoa el desnonament administratiu. Als efectes merament informatius i de previsió escaients, es notifica a la persona adjudicatària, amb un any d'antelació, la data de l'expiració del contracte.

b. Manca de pagament de la renda establerta al contracte de cessió administrativa d'ús d'habitatge públic de preu assequible.

c. Renúncia de la persona adjudicatària de l'habitatge públic de preu assequible.

d. Pèrdua o destrucció de l'habitatge públic de preu assequible, incloent-hi la declaració de ruïna de l'habitatge.

e. Extinció dels contractes d'arrendament de l'edifici de titularitat privada que s'haguessin efectuat en favor del Govern i en el qual radiqui l'habitatge objecte del contracte

f. Manca de compliment dels pactes contractuals establerts.

g. Mort de la persona adjudicatària sempre que no sigui aplicable l'article 12.11.

h. Cessió total o parcial de l'habitatge públic de preu assequible adjudicat.

i. La convivència estable de la persona adjudicatària d'un habitatge públic de preu assequible amb una altra persona o persones, posterior a la presa en consideració de la seva sol·licitud, sense l'autorització expressa corresponent.

Per autoritzar aquest canvi, és necessari que la unitat familiar de convivència compleixi els requisits d'accés i adjudicació de l'habitatge públic de preu assequible i comporta la valoració dels ingressos de la unitat familiar de convivència i la revisió de la renda fixada, sempre que l'habitatge adjudicat s'adeqüi a la nova composició de la unitat familiar de convivència.

j. Quan la persona adjudicatària o les persones que hi visquin duguin a terme activitats que resultin notòriament immorals, perilloses, incòmodes o insalubres a l'interior de l'habitatge públic de preu assequible o en els elements comuns. S'entén que es produeix incomoditat notòria quan la persona, amb l'activitat que duu a terme en l'habitatge de preu assequible o amb la seva forma de comportar-se, públicament o privadament, pertorba la convivència pacífica dels altres estadants de l'immoble.

2. La finalització de l'adjudicació té lloc en el moment d'assolir-se el termini pactat en l'adjudicació, en compliment d'aquest Reglament i contracte establerts, sense necessitat de notificació prèvia. Arribat aquest termini, o si es dona el cas de forma prèvia, el ministeri responsable de l'habitatge o l'INH ha de tenir l'habitatge a la seva disposició, lliure, vacu, expedit i en el mateix estat en què fou cedit. El retorn de la fiança es fa en el moment de lliurar-se la possessió de l'habitatge, prèvia comprovació de l'estat i la liquidació corresponent.

Article 17. *Causas i procediment de desnonament administratiu*

1. Es procedeix al desnonament d'un habitatge públic de preu assequible per les causes següents:

- i. No pagar la renda pactada en el contracte o les quotes complementàries que siguin exigibles per serveis o despeses comunes, si escau.
- ii. Ocupar l'habitatge sense títol habilitant.
- iii. Ocupar l'habitatge havent expirat el termini establert en l'adjudicació i en el contracte resultant.
- iv. Causar danys greus a l'habitatge o a l'edifici, instal·lacions i serveis complementaris, a judici del ministeri responsable de l'INH.
- v. Infringir greument les normes de convivència i el reglament de règim intern de l'edifici en què estigui ubicat l'habitatge adjudicat.
- vi. Incomplir els pactes del contracte.
- vii. Cometre qualsevol infracció administrativa greu o molt greu tipificada a la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

2. Els expedients de desnonament administratiu s'ajusten al procediment següent:

- i. El ministeri responsable de l'habitatge o la direcció de l'INH, constatada l'existència d'alguna de les causes que donen lloc a la resolució del contracte i al consegüent desnonament, notifica a la persona adjudicatària la providència d'incoació, i li atorga un termini de deu dies perquè presenti les alegacions que estimi convenients i proposi les proves que consideri oportunes.
- ii. La providència d'incoació ha d'incloure una descripció dels fets que justifiquen l'extinció del contracte i la designació de la persona instructora, així com l'acord de desnonament.
- iii. En cas d'acordar-se l'obertura d'un període de prova, el termini no pot ser inferior a deu dies ni superior a quinze dies per practicar les proves que s'hagin declarat pertinents per part de la instructora.
- iv. Finalitzada la instrucció de l'expedient, la persona instructora eleva la proposta de resolució al ministeri responsable de l'habitatge o la direcció de l'INH per delegació i, indica l'arxiu de les actuacions o la resolució del contracte, així com el desnonament. La proposta de resolució es notifica a la persona adjudicatària perquè, en el termini màxim de deu dies, al·legui el que consideri en defensa dels seus interessos. Transcorregut aquest termini, es trasllada l'expedient a la persona titular del ministeri responsable de l'habitatge o la direcció de l'INH, que resol.
- v. Contra la resolució administrativa que acordi l'extinció del contracte de cessió d'ús i el desnonament, es pot interposar un recurs administratiu davant el Govern o el Comitè Director de l'INH, per delegació.
- vi. Si la causa de desnonament és la manca de pagament de la renda, un cop vençuda i no pagada, el ministeri responsable de l'habitatge o l'INH per delegació requereix per escrit a la persona adjudicatària perquè en el termini màxim de deu dies, a comptar a partir de la recepció del requeriment, pagui la quantitat endeutada, amb l'avertiment de desnonament si no ho fa. Transcorregut aquest termini sense pagar, el ministeri responsable de l'habitatge o l'INH incoa l'expedient de desnonament administratiu corresponent. La persona adjudicatària pot enervar l'acció del desnonament si paga en el termini de fer al·legacions a la providència d'incoació. Només és possible enervar l'acció de desnonament un cop durant la vigència del contracte.
- vii. Per a l'admissió de qualsevol recurs administratiu, és requisit previ la consignació de la quantitat endeutada.



3. Finalitzat l'expedient de desnonament administratiu sense que la persona adjudicatària abandoni l'habitatge públic de preu assequible, el ministeri responsable de l'habitatge, o l'INH per delegació, sol·licitarà l'execució forçosa de la resolució que acorda el desnonament, d'acord amb la Llei del procediment contenciós administratiu, juntament amb les rendes degudes i les indemnitzacions que corresponguin.

Disposició addicional primera. Actualització dels preus assequibles del parc públic d'habitatges

El Govern aprova abans de la convocatòria d'accés i adjudicació d'una promoció pública d'habitatge de preu assequible i, si escau, a l'inici de cada any natural, el preu assequible mínim dels habitatges que formin part del parc públic.

Disposició addicional segona. Intercanvi de dades

1. El ministeri responsable de l'habitatge i l'INH per delegació queden legitimats per sol·licitar l'accés a dades personals, el responsable de les quals sigui el Govern o els seus departaments, els comuns, els notaris, la Caixa Andorrana de Seguretat Social, les entitats bancàries o qualsevol altra entitat pública o privada, que disposin de dades que siguin necessàries per valorar la sol·licitud d'inscripció en el Registre i fer el control i seguiment de l'adjudicació d'un habitatge públic de preu assequible.

2. La base legitimadora del tractament de les dades és l'execució del contracte de cessió administrativa d'ús d'habitatge de preu assequible en el qual la persona interessada és part o bé per aplicar mesures precontractuals a petició seva.

3. Amb aquesta finalitat, les parts concernides formalitzen, si escau, els convenis de col·laboració escaients per establir les mesures i salvaguardes necessàries per fer un tractament ajustat a la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

Disposició final. Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor l'endemà de publicar-se al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 28 de febrer del 2024

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern