

Reglaments

Decret 125/2024, del 27-3-2024, d'aprovació del Reglament dels requisits d'accés, del procediment d'adjudicació i de gestió dels habitatges de protecció pública i del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública.

Exposició de motius

La Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge (en endavant, "l'INH") defineix, entre altres matèries, els habitatges de protecció pública o habitatges socials, construïts sobre terrenys de titularitat pública o privada, destinats únicament al lloguer i adjudicats en funció de les necessitats socials detectades. A més, atribueix a l'INH funcions cabdals en aquesta àrea: mesurar la necessitat de promocionar els habitatges de protecció pública, proposar al Govern l'aprovació reglamentària dels requisits d'accés dels habitatges de protecció pública i, finalment, instruir i adjudicar aquests habitatges.

L'aplicació del Decret 265/2022, del 22-6-2022, d'aprovació del Reglament dels requisits d'accés i el procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública i de creació del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública ("el Registre") va comportar la creació del Registre i la posada en funcionament dels habitatges de protecció pública de casa Aristot Mora. L'experiència acumulada d'ençà de l'aprovació del Decret 265/2022 i la posterior aprovació de la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge han fet aparèixer la necessitat d'incorporar millores i extensions als processos definits en el Decret 265/2022.

Aquest Reglament continua el pas decisiu en les polítiques d'habitatge endegat amb el Decret 265/2022 mantenint la gestió integral pública dels habitatges de protecció pública, de manera que l'INH continua assumint de forma directa la gestió econòmica dels habitatges, i preveient que la gestió social pugui ser proveïda de manera directa per l'INH o indirecta contractant una entitat social. D'aquesta manera, es faculta un abordatge integral de la gestió dels habitatges de protecció pública mitjançant tècniques professionalitzades dels àmbits econòmic, pressupostari i social.

L'objectiu general del Registre és mesurar les necessitats d'habitatge de protecció pública i vehicular les demandes d'habitatge de protecció pública. Per això, i en atenció a les necessitats específiques detectades i en funció de les característiques del recurs residencial disponible, l'INH pot activar per a col·lectius que es troben en un grau d'exclusió residencial greu o molt greu un programa de suport social adaptat, com el basat en el model Primer la llar (Housing first en anglès), que actualment s'aplica a casa Aristot Mora, o d'altres basats en experiències amb resultats contrastats.

El Reglament també pretén simplificar i agilitar el procediment d'adjudicació tot mantenint els principis rectors del procediment administratiu. A aquest efecte s'hi inclou la presentació telemàtica de la sol·licitud d'inscripció al Registre; s'amplia el contingut de l'oferta pública d'habitatge, que inclou els criteris de selecció; se suprimeix la publicació de la llista provisional de persones adjudicatàries, sense pèrdua de publicitat perquè prèviament s'ha publicat la llista de les persones que participen en el procediment d'adjudicació; se substitueix la llista d'espera estàtica, que prioritzava la durada d'inscripció al Registre, per una llista d'espera dinàmica que inclou tota persona inscrita al Registre fins a un mes abans de l'inici del procediment d'adjudicació de l'habitatge de protecció pública, que prioritza les persones inscrites al Registre que més s'adeqüen als criteris d'adjudicació, és a dir, les que més ho necessiten; i s'hi inclou la manca de pagament, l'incompliment dels compromisos vinculats al suport social i la renúncia voluntària com a causes de finalització de l'adjudicació de l'habitatge.

El Reglament manté la possibilitat de destinar habitatges de protecció pública a facilitar l'atenció eficaç i ràpida en situacions d'urgència, per atendre casos peremptoris però de caràcter temporal fins que la persona afectada i la seva família puguin accedir a un altre habitatge de l'àmbit protegit o del mercat ordinari.

Per preveure la incorporació d'habitatges de protecció pública al llarg dels anys vinents amb característiques diferenciades, tant pel que fa a la configuració física com al tipus de suport social que s'hi hagi d'associar, el Reglament defineix les eines necessàries per adjudicar habitatges de protecció pública en règim de gestió social directa o indirecta, segons escaigui, i per donar resposta a les necessitats detectades de les persones residents en funció dels habitatges de protecció pública disponibles. En conseqüència, es preveu una comissió avaluadora per a cada oferta pública d'habitatges de protecció pública, la qual cosa permetrà fer-ne un seguiment adaptat a les seves característiques.

El procediment d'adjudicació finalitza mitjançant la signatura d'un contracte de cessió administrativa d'habitatge de protecció pública. Es tracta, doncs, d'un contracte de naturalesa pública, exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes i que possibilita la gestió eficient dels habitatges en tant que l'INH actua des de la seva condició d'Administració pública i, per tant, gaudeix de les prerrogatives administratives que la llei li atorga en cada moment. En compliment de la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, que afegeix un article 15 ter al capítol quart de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'INH, es regula el procediment de desnonament administratiu i es requereix la instrucció prèvia d'un expedient administratiu, en el curs del qual la persona adjudicatària té dret d'audiència per fer les al·legacions que estimi convenients.

L'abast de les modificacions i millores esmentades i la facilitat de consultar la norma reglamentària aconsellen de no promoure un reglament que indiqui només les disposicions que es modifiquen, sinó d'aprovar-ne un de nou, per bé que gran part de les disposicions es mantinguin invariables en relació amb les del Decret 265/2022.

Ateses les consideracions anteriors, a proposta de la Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge, el Govern, en la sessió del 27 de març del 2023, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament dels requisits d'accés, del procediment d'adjudicació i de gestió dels habitatges de protecció pública i del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública.

Reglament dels requisits d'accés, del procediment d'adjudicació i de gestió dels habitatges de protecció pública i del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública

Article 1. *Objecte*

Aquest Reglament té per objecte regular:

- a) El Registre administratiu de sol·licitants d'habitatges de protecció pública (en endavant, "el Registre").
- b) Els requisits d'accés i de selecció de les persones beneficiàries.
- c) El procediment i les condicions per accedir als habitatges de protecció pública, per deixar de tenir-hi dret i per activar el desnonament.
- d) La gestió de la relació contractual i del proveïment, si escau, d'un suport social.
- e) Les situacions d'urgència que donen lloc a l'accés de forma temporal a un habitatge de protecció pública.

Article 2. *Finalitats del Registre*

1. El Registre té com a finalitats:

- a) Proporcionar informació a l'Institut Nacional de l'Habitatge i a les administracions públiques sobre les necessitats d'habitatge de protecció pública.

- b) Proporcionar informació útil i fiable per establir indicadors de sexe, edat i procedència dels sol·licitants i les característiques de les llars.
- c) Proporcionar informació sobre les persones beneficiàries dels habitatges de protecció pública.
- d) Permetre el bon govern en la gestió del parc d'habitatges de protecció pública.
- e) Constituir la base per adjudicar els habitatges de protecció pública, sense perjudici de les adjudicacions en situacions d'urgència.

2. Els habitatges de protecció pública, adreçats de forma prioritària però no exclusiva a persones en situació d'exclusió social greu i sense llar, tenen com a objectiu oferir un habitatge, si escau amb suport social, per desenvolupar les activitats de la vida diària.

3. El suport social vinculat als habitatges de protecció pública s'inclou i es defineix, si escau, en l'oferta pública d'habitatge aprovada pel Comitè Director de l'INH atenent les característiques dels habitatges oferts i les necessitats de suport de la població a la qual van destinats.

Article 3. *Registre*

1. El Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció pública és de caràcter administratiu i està adscrit a l'INH, que n'és el responsable.

2. Per poder ser persona adjudicatària d'un habitatge de protecció pública, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre. S'exceptuen d'aquest requisit les persones o unitats de convivència en situacions d'urgència, amb l'informe favorable previ del ministeri encarregat dels afers socials.

3. La inscripció en el Registre dona dret a aspirar a l'adjudicació d'un habitatge de protecció pública, 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.

Article 4. *Formulari d'inscripció i documentació requerida*

1. El formulari d'inscripció al Registre ha d'omplir-se en el model oficial disponible al lloc web www.inh.ad.

2. La informació proveïda ha de permetre a l'INH analitzar amb precisió si la persona sol·licitant i la unitat de convivència reuneixen els requisits establerts per a la inscripció al Registre.

3. La persona sol·licitant ha d'adjuntar al formulari la documentació següent:

- a) El passaport o el document nacional d'identitat de la persona sol·licitant, si és estrangera, i de la resta de membres que configuren la unitat de convivència.
- b) El document d'immigració de la persona sol·licitant i de totes les persones de la unitat de convivència.
- c) El certificat de convivència de la unitat de convivència, expedit pel comú, a la data de presentació de la sol·licitud.
- d) El certificat de naixement, literal o en extracte, de cadascun dels fills o filles que configuren la unitat de convivència.
- e) En cas de separació o divorci, la resolució judicial o el conveni de separació referent a la guarda i custòdia de menors d'edat.
- f) La targeta en què consti el número de compte IBAN de la persona sol·licitant.
- g) Els documents que justifiquin el patrimoni i els ingressos relatius a la persona sol·licitant i a la resta de membres de la unitat de convivència i, en concret, amb caràcter no limitatiu:
 - i) L'extracte d'ingressos i de bases de cotització de la CASS dels últims dotze mesos.
 - ii) Els justificants de tots els ingressos no relacionats amb la CASS dels dotze mesos immediatament anteriors a la presentació de la sol·licitud.

- iii) La posició global del compte i els extractes bancaris dels comptes bancaris dels quals siguin titulars o cotitulars i els rebuts d'ingressos i despeses que no figurin en els extractes bancaris dels últims dotze mesos.
- iv) Els certificats de totes les entitats bancàries, en què s'ha d'indicar si la persona sol·licitant i les persones membres de la unitat de convivència tenen contractats comptes, actius o productes financers, inclosos plans de pensions.
- v) L'autorització de verificació de dades bancàries signada per totes les persones membres de la unitat de convivència.
- vi) En cas que desenvolupin feines per compte propi, els comptes de pèrdues i guanys de l'any anterior a la presentació de la sol·licitud.
- vii) La declaració de l'impost de la renda de les persones físiques de les persones que estiguin obligades a presentar-la.
- viii) Les pòlisses d'assegurança de vida i de productes financers vinculats a assegurances, si n'hi ha.
- h) El contracte d'arrendament de l'habitatge a nom de la persona sol·licitant o membre de la unitat de convivència o l'acord de compromís d'allotjament en establiments hotelers, així com el rebut que acredita el pagament de la renda de l'habitatge o equivalent. Si no hi ha contracte escrit, s'han de presentar els rebuts que acrediten el pagament de la renda de l'habitatge durant els quatre mesos anteriors a la presentació de la sol·licitud.
- i) El rebut de la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil de l'habitatge en vigor, si n'hi ha.
- j) Els documents justificatius del pagament dels serveis i subministraments complementaris relatius a l'arrendament de l'habitatge, o dels acomptes satisfets per aquest concepte.
- k) La resolució del ministeri responsable dels afers socials que reconegui un grau de menyscabament del 33% com a mínim, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, si escau.
- l) La justificació de la necessitat d'habitatge. La informació relativa a l'estat ruïnós de l'edifici o la manca de cèdula o certificat d'habitabilitat de l'immoble en què actualment resideix la persona sol·licitant és obtinguda d'ofici per l'INH de les administracions responsables.
- m) Qualsevol altra documentació o aclariment que l'INH consideri rellevant per tramitar la sol·licitud, analitzar la situació i determinar si la persona sol·licitant i la unitat de convivència reuneixen els requisits establerts.

Article 5. Requisits d'accés

1. Poden accedir al Registre les persones que reuneixen, de forma cumulativa, els requisits següents:

A. Generals:

- a) Residència. Cal complir el requisit de residència legal, efectiva i permanent a Andorra durant un període mínim de cinc anys, que han de ser immediatament anteriors a la inscripció al Registre.
- b) Necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar-ne d'un d'adequat o assequible. S'entén que no es disposa d'habitatge o que aquest darrer no es troba a disposició de la persona sol·licitant o de cap membre de la unitat de convivència si s'esdevé alguna de les circumstàncies següents:
 - i) La persona no disposa d'un habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit o arrendament.
 - ii) L'habitatge ha estat declarat en estat ruïnós. Aquest supòsit s'acredita mitjançant un informe de l'Administració competent.
 - iii) L'immoble no disposa de cèdula o certificat d'habitabilitat o no compleix les condicions d'habitabilitat exigibles per renovar-la.
 - iv) L'habitatge està ubicat en un edifici que no compleix la normativa d'accessibilitat vigent, sempre que no sigui possible eliminar les barreres arquitectòniques o fer els ajustos raonables i que la persona sol·licitant o membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

v) L'habitatge ocupat per una unitat de convivència té una superfície que no permet respectar les superfícies mínimes del Reglament de construcció en atenció a la composició de la unitat de convivència.

vi) La persona sol·licitant o la unitat de convivència destina més del 35% dels seus ingressos al pagament de totes les despeses vinculades amb l'habitatge.

Ni la persona sol·licitant ni cap membre de la unitat de convivència pot haver refusat un habitatge de protecció pública ni haver-ne estat desnonats, ni se'n pot haver finalitzat l'adjudicació per les causes e, g, h, i, j o k de l'article 15.1 en els últims dotze mesos.

B. Específics:

a) Ser major d'edat o menor emancipat.

b) Ser família unipersonal o unitat de convivència, entesa com el grup de persones físiques que acrediten convida efectivament en un mateix domicili o es comprometen a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

La unitat de convivència ha d'inscriure's amb una persona representant, que està obligada a proporcionar les dades sol·licitades al formulari d'inscripció.

c) Que la persona sol·licitant o membre de la unitat de convivència disposi d'una font d'ingressos derivada d'un contracte laboral, un treball per compte propi, una pensió o un ajut econòmic ocasional dels previstos al Reglament regulador de les prestacions econòmiques dels serveis socials i sociosanitaris.

d) Que la persona sol·licitant o la unitat de convivència disposin d'uns ingressos iguals o inferiors al llinyar econòmic de cohesió social personal o familiar, segons correspongui, establert a la Llei de serveis socials i sociosanitaris.

e) Que la persona sol·licitant o el membre de la unitat de convivència no superi una quarta part del barem de valoració patrimonial establert a la Llei de serveis socials i sociosanitaris.

2. No obstant el que disposa el punt 1, les persones o famílies que es trobin en un dels supòsits descrits a l'article 10 estan exemptes de complir tots els requisits i poden accedir de forma immediata a un dels habitatges per raó de la situació d'urgència, amb l'informe favorable previ del ministeri encarregat dels afers socials.

Article 6. Procediment d'inscripció i alta

1. Les sol·licituds d'inscripció al Registre es formalitzen mitjançant un formulari disponible al lloc web www.inh.ad i han de presentar-se a la seu de l'INH, havent concertat cita, o per via telemàtica, segons determini l'INH.

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

3. L'INH és l'organisme responsable i encarregat del tractament de les dades del Registre i de tot el procediment d'inscripció.

4. Si la sol·licitud no reuneix els requisits exigits per aquest Reglament, s'ha de notificar a la persona interessada, a qui s'ha de requerir que en un termini màxim de deu dies esmeni la falta o aporti els documents preceptius, amb indicació que, si no ho fa, s'arxivarà la sol·licitud, sense perjudici del seu dret de tornar a presentar-ne una de nova. L'INH pot atorgar, a petició de la persona interessada, una pròrroga màxima de cinc dies, si les circumstàncies ho aconsellen i amb aquesta pròrroga no es perjudiquen drets de terceres persones. Transcorregut el termini esmentat sense que la persona interessada hagi atès el requeriment, la direcció de l'INH li ha de notificar la resolució per la qual es declara el desistiment i es procedeix a l'arxivament, amb indicació del fet produït i de les normes aplicables.

5. La resolució d'inscripció al Registre ha de ser notificada a la persona interessada i comporta la incorporació al Registre d'activitats de tractament de totes les dades que han de formar-ne part. El termini màxim per notificar la resolució d'inscripció és de dos mesos a comptar de la data en què la sol·licitud ha tingut entrada al registre de l'INH. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat 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 el Comitè Director de l'INH.



Article 7. *Comunicació de variació de dades*

1. Les persones inscrites al Registre han de comunicar a l'INH qualsevol modificació de les dades demanades en el procediment d'inscripció. L'incompliment d'aquest deure pot donar lloc, si escau, a la baixa de la inscripció de la persona o unitat de convivència, amb la notificació prèvia oportuna.

2. La variació eventual en els ingressos o en el patrimoni de la unitat de convivència només s'ha de comunicar si fa que se superi algun dels llindars econòmics indicats a l'article 5.

Article 8. *Vigència de les inscripcions*

1. La inscripció en el Registre té una vigència de tres anys des de la resolució administrativa d'inscripció, en la qual ha de figurar expressament la data d'acabament del termini. 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 estableix aquest Reglament, s'entén caducat el seu dret a estar inscrita en el Registre i la persona o la unitat de convivència és donada de baixa.

Abans de la data de caducitat de la inscripció, es comunica aquest fet a la persona interessada, a l'efecte que pugui renovar-la si escau. En cas que no manifesti la voluntat de renovar la inscripció en el termini de deu dies des de la data de caducitat, s'entén com a baixa definitiva d'acord amb l'article 9.

2. Les renovacions s'acorden pel mateix temps de vigència de la inscripció inicial, comptat a partir de la data d'acabament del termini anterior.

Article 9. *Baixa de les inscripcions*

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

- a) No renovació de la sol·licitud en el termini establert a l'article 8.
- b) Voluntat expressa de la persona sol·licitant. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa ha de ser signada per totes les persones majors d'edat i menors d'edat emancipades que la formen. Si la persona sol·licitant deixa de ser membre d'una unitat de convivència, es dona de baixa i, si escau, es passa a efectuar una nova alta amb la nova persona representant de la unitat modificada.
- c) Adjudicació d'un habitatge de preu assequible.
- d) Renúncia a participar en un procediment d'adjudicació o renúncia a l'habitatge adjudicat, sense causa raonable justificada.
- e) Incompliment sobrevingut de les condicions establertes per poder ésser inscrites en el Registre.
- f) Revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment de les condicions originàries d'accés al Registre.
- g) Incompliment del deure de comunicar les modificacions produïdes en relació amb les dades inscrites, d'acord amb l'article 7.

2. Es consideren causes raonables justificades, als efectes d'aquest Reglament, les circumstàncies imprevistes, 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 inscrit al Registre o per prendre part en la convocatòria de què es tracti.

Article 10. *Situacions d'urgència*

1. Poden accedir als habitatges de protecció pública, amb caràcter urgent i sense haver de complir els requisits previstos a l'article 5, les persones que es trobin en una o més de les circumstàncies següents, amb l'informe favorable previ del ministeri encarregat dels afers socials:

- a) S'ha declarat la ruïna imminent de l'edifici en què està ubicat el domicili de la persona necessitada d'habitatge.
- b) S'ha produït un sinistre en l'habitatge habitual derivat d'un esdeveniment incontrolat i la persona ha quedat sense habitatge.

- c) S'ha esdevingut una situació urgent derivada de desnonaments, execucions hipotecàries o expedients d'expropiació executats o en fase d'execució.
 - d) La policia administrativa ha controlat una persona en situació irregular i és necessari proporcionar-li allotjament mentre es resol l'expedient administratiu corresponent.
 - e) Qualsevol altra circumstància que constati el ministeri encarregat dels afers socials.
2. En tot cas, la concurrència de qualsevol d'aquestes circumstàncies ha d'estar unida a la manca efectiva de recursos econòmics amb els quals la persona o la unitat de convivència podria resoldre de forma immediata la necessitat d'habitatge.
 3. El ministeri encarregat dels afers socials ha de comunicar per escrit a l'INH, de forma immediata, l'adjudicació temporal d'un dels habitatges de protecció pública que tingui assignats per raó d'urgència, i totes les circumstàncies personals i socials que es considerin necessàries relatives a la persona afectada o a la unitat de convivència per formalitzar el contracte de cessió administrativa de l'habitatge de protecció pública i per gestionar adequadament l'habitatge adjudicat.
 4. El ministeri encarregat dels afers socials ha de respondre al pagament del preu públic dels habitatges de protecció pública que tingui assignats.

Article 11. *Procediment d'adjudicació*

El procediment administratiu per adjudicar els habitatges de protecció pública es regeix per les disposicions del Codi de l'Administració vigent, amb les especificitats següents:

1. El Comitè Director de l'INH, mitjançant acord, aprova l'oferta pública d'habitatge, que inclou:
 - a) La data d'inici del procediment d'adjudicació.
 - b) Les bases i els criteris que regeixen el procediment, que inclouen, com a mínim: la identificació dels habitatges; la tipologia; les reserves per a situacions d'urgència; el suport social vinculat als habitatges, si escau; el col·lectiu preferent objectiu segons les característiques dels habitatges i el suport social previst, si escau, el sistema de puntuació amb els barems d'adjudicació i qualsevol altra dada que es consideri oportuna.
 - c) La llista de participants en el procediment. Es consideren incloses dins del procediment d'adjudicació les persones que consten inscrites en el Registre fins a un mes abans de la data fixada pel Comitè Director de l'INH.
 - d) El termini per efectuar al·legacions en cas de disconformitat.
2. L'acord es publica al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* i al lloc web de l'INH. S'exclouen de la publicació les víctimes de violència de gènere o domèstica, la participació de les quals es notifica de forma individual.
3. Són criteris a l'abast del Comitè Director de l'INH per determinar el sistema de puntuació i els barems d'adjudicació els següents:
 - a) La discapacitat psíquica, amb un grau de menyscabament reconegut pel Govern mínim del 33%, o la conducta addictiva diagnosticada pels serveis mèdics competents, sempre que, en ambdós casos, la persona compleixi el seguiment mèdic establert, s'adhereixi al tractament, tingui una autonomia suficient per desenvolupar un projecte de vida autònoma i no requereixi un suport medicalitzat.
 - b) El fet d'estar sense llar: la persona sol·licitant ha de trobar-se sense llar, com a mínim, des dels darrers dotze mesos. Es considera persona sense llar aquella que no disposa d'un domicili fix ni reuneix les condicions de vida per mantenir un habitatge estable, permanent i adequat, i que tampoc no disposa de mitjans per obtenir-lo.
 - c) L'edat.
 - d) La vinculació puntual o intermitent a qualsevol dels serveis adscrits al ministeri encarregat dels afers socials, sense projecció de millora de la situació.



e) La situació de risc d'exclusió social reconeguda pels serveis competents. Es considera situació de risc la que, com a conseqüència de l'acumulació o de la combinació de factors, produeix desavantatges vinculats a diferents aspectes de la vida personal o familiar, social, laboral, sanitària i econòmica.

f) Patir violència de gènere o violència domèstica. La condició de víctima pot ser justificada mitjançant un informe de valoració del Servei d'Atenció a Víctimes de Violència de Gènere o del Servei d'Atenció a Víctimes de Violència Domèstica, que ha d'incloure exclusivament la diagnosi, la valoració de risc, la valoració sobre el procés de recuperació i la vinculació al Servei, la denúncia o l'informe tècnic de l'àmbit social o de la salut que inclogui indicadors de maltractament o la sentència judicial de condemna.

g) La capacitat d'integrar-se a la vida activa.

h) La capacitat d'aprofitar el suport social, si escau.

i) L'autonomia personal.

j) La presència de menors d'edat a la unitat de convivència.

k) En el cas de persones soles, l'absència de suport familiar o de família al país.

l) Qualsevol altre que el Comitè Director de l'INH, de forma motivada, consideri adaptat a les característiques específiques dels habitatges objecte d'adjudicació o, si escau, del suport social que hi està vinculat.

4. La direcció de l'INH és competent per instruir els expedients d'adjudicació dels habitatges de protecció pública. Transcorregut el termini establert a l'apartat d del punt 1 d'aquest article, la direcció de l'INH examina i resol totes les al·legacions presentades i en notifica la resolució a les persones adjudicatàries i a les persones al·legants.

5. A partir de la data d'alta al Registre i fins a la instrucció de l'expedient d'adjudicació, la direcció de l'INH sol·licita un informe social al ministeri encarregat dels afers socials, als departaments encarregats dels afers socials dels comuns o, si escau, a l'entitat que dona el suport social vinculat als habitatges objecte d'adjudicació relatiu a les persones participants, que ha d'incloure totes les dades i circumstàncies, incloses les dades relatives a l'estat de salut, que es considerin pertinents. Si els habitatges objecte d'adjudicació tenen vinculat un suport social cal adjuntar també, com a annex, les conclusions d'una entrevista personalitzada en què constin els compromisos que la persona participant ha acceptat de forma voluntària i els que ha refusat de forma expressa, que han de signar la persona referent de l'àmbit social, la persona participant i la resta de persones adultes o emancipades i de més de 16 anys de la unitat de convivència, i, si escau, la persona representant de l'entitat que dona el suport social.

6. Un cop instruït l'expedient d'adjudicació, la direcció de l'INH adjudica els habitatges d'acord amb les puntuacions obtingudes en aplicació dels criteris establerts pel Comitè Director de l'INH, sempre que en el moment de l'adjudicació reuneixin els requisits establerts, i publica la llista definitiva de persones adjudicatàries en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra. En cas d'empat en la puntuació, té prioritat en l'adjudicació la persona sol·licitant que tingui menys recursos econòmics i, en cas d'igualtat, s'ha d'atendre la situació de vulnerabilitat. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs administratiu davant el Comitè Director de l'INH, recurs que no atura el procediment d'adjudicació.

7. Les adjudicacions a favor de víctimes de violència de gènere o domèstica es fan en habitatges de protecció pública disseminats i són notificades de forma individual.

8. Les persones adjudicatàries són convocades per l'INH per subscriure el contracte de cessió administrativa de l'habitatge de protecció pública. La manca de signatura del contracte comporta la renúncia immediata a l'adjudicació prèvia acordada i l'adjudicació de l'habitatge a la següent persona participant amb millor puntuació. El contracte de cessió administrativa de l'habitatge està sotmès al règim jurídic establert a l'article 12.

9. Si l'estimació d'un recurs modifica l'ordre en què hagués calgut adjudicar els habitatges, l'INH adjudica els habitatges a les persones o unitats de convivència que han vist reconegut el seu dret o millorada la seva puntuació a mesura que estan disponibles, ja sigui perquè encara no s'han adjudicat, ja sigui perquè esdevenen disponibles, seguint l'ordre de prioritat que resulti de l'estimació del recurs.

10. Quan algun habitatge queda disponible, la direcció de l'INH publica al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra la llista de participants en el procés d'adjudicació, que inclou les persones o unitats de convivència inscrites al Registre fins a un mes abans de l'acord de publicació, sempre que s'hagi ampliat la llista en relació amb la publicació anterior. La publicació no inclou les víctimes de violència de gènere o domèstica, la participació de les quals es notifica de forma individual. S'apliquen els punts 4 a 10 al procés d'adjudicació subsegüent.

11. Si les característiques dels habitatges o del suport social, si escau, canvien substancialment, per exemple perquè se suprimeix o s'hi introdueix suport social, o si, per qualsevol motiu, tots els habitatges objecte d'adjudicació no es poden adjudicar aplicant el sistema de puntuació i els barems d'adjudicació definits a l'oferta pública d'habitatge, el Comitè Director de l'INH ha d'aprovar una nova oferta pública d'habitatge que inclou els habitatges de protecció pública que no estiguin adjudicats i els que vagin quedant disponibles.

Article 12. *Règim jurídic del contracte de cessió administrativa*

1. El contracte de cessió administrativa d'habitatge de protecció pública és de naturalesa pública i és signat per la direcció de l'INH, la persona adjudicatària i l'entitat social que intervé per aportar el suport social, si escau.

2. El contracte ha d'incloure la identificació de les parts, la descripció de l'habitatge adjudicat i l'inventari del mobiliari i els electrodomèstics, les obligacions de les parts, la durada del contracte, les causes de resolució del contracte i els compromisos vinculats al suport social, si escau.

3. La renda i les quantitats assimilades per serveis i subministraments són pactades de forma individualitzada d'acord amb la capacitat econòmica de la persona adjudicatària i com a màxim poden comportar el 35% dels seus ingressos o dels de la unitat de convivència.

4. La relació contractual entre l'INH i la persona adjudicatària es regeix pels pactes establerts en el contracte i per aquest Reglament, i resta exclosa de l'aplicació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

5. Les persones adjudicatàries dels habitatges de protecció pública no estan sotmeses a les obligacions derivades de la inscripció de les dades relatives al contracte de cessió administrativa dels habitatges de protecció pública establertes a la Llei 15/2021, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

Article 13. *Gestió dels habitatges*

1. La gestió dels habitatges abasta el vessant econòmic i el vessant social i és responsabilitat de l'INH.

2. L'INH gestiona de forma directa les responsabilitats derivades del vessant econòmic dels habitatges. Aquesta gestió inclou, entre altres aspectes, el cobrament dels rebuts de les rendes pactades amb les persones adjudicatàries i el manteniment dels habitatges.

3. Si l'oferta pública d'habitatge aprovada pel Comitè Director de l'INH inclou un suport social, l'INH executa la gestió social dels habitatges de manera directa o indirecta. A aquest efecte, si la gestió social és duta a terme de manera indirecta, l'INH licita mitjançant concurs la gestió social dels habitatges de protecció pública entre les entitats socials l'objecte social de les quals sigui l'atenció social a persones vulnerables.

Article 14. *Comissió Avaluadora*

1. Es crea per a cada oferta pública d'habitatge una comissió avaluadora encarregada d'avaluar l'acompliment dels contractes de cessió administrativa dels habitatges de protecció pública i, si escau, dels compromisos vinculats al suport social (en endavant, "la Comissió Avaluadora"), inclosa l'evolució de les persones adjudicatàries cap a una vida autònoma, si escau.

2. Cada comissió avaluadora està adscrita a l'INH.

3. Cada comissió avaluadora està integrada pels membres següents:

- a) La direcció de l'INH o la persona en qui la direcció de l'INH delegui aquesta funció, que n'exerceix la presidència.
- b) La persona responsable de l'entitat social adjudicatària de la gestió social dels habitatges de protecció pública o la persona en qui delegui aquesta funció, quan la gestió social sigui duta de manera indirecta, o la persona responsable de la gestió social, quan sigui duta de manera directa.

- c) La persona responsable del Departament d'Afers Socials del Govern o la persona en qui el Departament d'Afers Socials del Govern delegui aquesta funció.
- d) La secretaria és exercida pel personal administratiu de l'INH.
- e) Les persones membres que no exerceixen la presidència i la secretaria són vocals.
4. Les funcions atribuïdes a cada comissió avaluadora són les següents:
- a) Analitzar periòdicament la situació personal i social de les persones adjudicatàries.
- b) Informar sobre el grau d'acompliment dels compromisos adquirits per les persones adjudicatàries.
- c) Emetre un informe vinculant previ a la resolució dels contractes de cessió administrativa dels habitatges de protecció pública derivat de l'assoliment dels objectius establerts o per incompliment dels pactes establerts al contracte.
- d) Emetre un informe vinculant previ per a la renovació contractual a favor de la unitat de convivència en el supòsit de mort de la persona adjudicatària.
- e) Intercanviar informació i elaborar propostes de millora sobre els requisits d'accés, el procediment d'adjudicació i la gestió dels habitatges de protecció pública.
- f) Qualsevol altra funció que es consideri escaient.
5. El funcionament de cada comissió avaluadora es regeix per les normes següents:
- a) La Comissió Avaluadora es reuneix amb caràcter ordinari un cop al trimestre. La presidència pot convocar altres reunions a iniciativa pròpia o a petició de la resta de membres.
- b) Correspon a la presidència fixar i convocar les sessions ordinàries i extraordinàries, establir i aprovar l'ordre del dia de les sessions, i ordenar les deliberacions i els debats.
- c) Correspon a la secretaria redactar l'acta de cada sessió i recollir-hi els temes tractats i els acords assolits, i qualsevol altra funció que li encomani la presidència.
- d) Perquè la Comissió Avaluadora es pugui constituir vàlidament i pugui deliberar i prendre decisions, cal com a mínim la presència de la persona que exerceix presidència, la persona que exerceix la secretaria i la persona responsable de la gestió social dels habitatges, si escau.
- e) Les decisions de la Comissió Avaluadora s'adopten per majoria dels membres presents. La presidència té vot de qualitat per dirimir els empats. Les decisions de la Comissió Avaluadora es recullen en actes que han de signar les persones que exerceixen la presidència i la secretaria. Els certificats d'aquestes actes són expedits per la secretaria amb el vistiplau de la presidència.
- f) La Comissió Avaluadora pot adoptar acords en sessions celebrades mitjançant dispositius telemàtics bidireccionals, sempre que cap de les persones membres de la Comissió Avaluadora no s'oposi a aquest procediment i que totes disposin dels mitjans necessaris per a això i es reconeixin recíprocament, la qual cosa ha d'expressar-se en l'acta de la Comissió i en el certificat dels acords que s'expedeixen. En aquest cas, la sessió de la Comissió Avaluadora es considera única.
- g) L'adopció d'acords per correu electrònic o correspondència o per qualsevol altre mitjà que garanteixi l'autenticitat del vot i sense sessió s'admet només quan cap de les persones membres de la Comissió Avaluadora no s'oposi a aquest procediment. El vot per escrit i l'acceptació es poden remetre per mitjà de correu electrònic.
- h) És aplicable de forma supletòria el que disposa en matèria d'òrgans col·legiats el Codi de l'Administració.

Article 15. *Finalització de l'adjudicació*

1. La finalització de l'adjudicació dels habitatges de protecció pública es duu a terme quan s'esdevé alguna de les causes de resolució previstes al contracte de cessió administrativa d'habitatges de protecció pública, i en tot cas per les causes següents:

- a) Expiració del termini pactat al contracte.

- b) Renúncia de la persona adjudicatària o unitat de convivència a l'adjudicació de l'habitatge.
 - c) Pèrdua o destrucció de l'habitatge, inclosa la declaració de ruïna o l'expropiació forçosa de l'habitatge.
 - d) Extinció dels contractes de cessió dels habitatges de protecció pública de titularitat privada a favor del Govern o de l'INH.
 - e) Manca de compliment dels pactes contractuals considerats com a condicions essencials del contracte.
 - f) Mort de la persona adjudicatària. No obstant això, quan l'adjudicació es va fer a favor d'una unitat de convivència, la mort de la persona representant de la unitat de convivència no suposa la resolució automàtica del contracte fins aleshores vigent, sinó que requereix la revisió del compliment dels requisits d'accés i adjudicació per part dels membres de la unitat de convivència en la data de la mort de la persona adjudicatària. En cas favorable, s'ha de formalitzar un nou contracte per la durada que restava per expirar el contracte inicial, així com els nous compromisos vinculats al suport social, si escau.
 - g) Sotsarrendament o cessió total o parcial de l'habitatge adjudicat.
 - h) Convivència estable de la persona adjudicatària amb una altra persona o persones posterior a la presa en consideració de la seva sol·licitud sense autorització expressa de la Comissió Avaluadora.
 - i) Quan la persona adjudicatària o les persones que hi convisquin duguin a terme activitats que resultin notòriament immorals, perilloses, incòmodes o insalubres a l'interior de l'habitatge o en els elements comuns. S'entén que es produeix incomoditat notòria quan la persona adjudicatària, amb l'activitat que duu a terme o amb la seva forma de comportar-se, públicament o privadament, pertorba la convivència pacífica dels altres estadants de l'immoble.
 - j) La manca de pagament de la renda pactada al contracte.
 - k) La manca d'acompliment dels compromisos contrets vinculats al suport social.
2. La finalització de l'adjudicació és acordada per la direcció de l'INH amb l'informe favorable previ de la Comissió Avaluadora, que ha d'establir les mesures d'acompanyament necessàries a favor de la persona o unitat de convivència interessada en els supòsits a, c, d, e, g, h, i, j i k del punt anterior.
3. Contra aquesta resolució es pot interposar un recurs administratiu davant el Comitè Director de l'INH.

Article 16. *Desnonament administratiu*

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

- a) L'INH, constatada l'existència d'alguna de les causes que donen lloc al desnonament i amb l'informe favorable previ de la Comissió Avaluadora per a la resolució de contracte de cessió administrativa, i amb la notificació prèvia de la finalització de l'adjudicació de l'habitatge, notifica a la persona adjudicatària la providència d'incoació i li atorga un termini de deu dies per fer les al·legacions que estimi convenients i proposar la prova que consideri oportuna per defensar-se.
- b) La providència d'incoació ha d'incloure una descripció dels fets que justifiquen l'extinció del contracte, així com l'acord de desnonament pres per la Comissió Avaluadora.
- c) En cas d'acordar-se l'obertura d'un període de prova, el termini per practicar les proves que s'hagin declarat pertinents no pot ser inferior a deu dies ni superior a quinze dies.
- d) Finalitzada la instrucció de l'expedient, l'INH pot proposar l'arxivament de les actuacions o la resolució d'extinció del contracte, així com el desnonament. La proposta de resolució és notificada 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 traslladen les actuacions a la direcció de l'INH o a la persona en qui la direcció de l'INH delegui aquestes funcions, per resoldre l'expedient.
- e) Contra la resolució que acordi l'extinció del contracte de cessió administrativa i el desnonament es pot interposar un recurs administratiu davant el Comitè Director de l'INH.



Article 17. *Règim d'infraccions i de sancions*

És aplicable el règim d'infraccions i de sancions relatiu als habitatges de protecció pública establert a la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'INH.

Article 18. *Habilitació expressa sobre intercanvi de dades*

L'INH, el Govern i la resta d'entitats parapúbliques, organismes autònoms i administracions públiques que hi intervinguin, d'acord amb la Llei 29/2021, del 28 d'octubre, qualificada de protecció de dades personals, s'han de comunicar les dades necessàries per donar compliment a les disposicions previstes en aquest Reglament.

Disposició addicional. Habilitació per a l'intercanvi de dades personals

L'INH queda legitimat per sol·licitar les dades personals necessàries per valorar les sol·licituds d'inscripció al Registre, per a l'adjudicació dels habitatges de protecció pública i per a la verificació que es continua donant compliment als requisits d'inscripció o d'adjudicació i el responsable del tractament de les quals sigui el Govern, els comuns, les entitats parapúbliques, les entitats bancàries, la Cambra de Notaris o els notaris.

L'INH pot establir convenis que regulin la política del tractament d'aquestes dades amb les administracions i entitats concernides.

Disposició transitòria única. Aplicació del Reglament

Aquest Reglament s'aplica a les persones i unitats de convivència que, en la data en què entri en vigor, són adjudicatàries d'un habitatge de protecció pública o estan inscrites o en procés d'inscripció al Registre.

Per a les persones i unitats de convivència adjudicatàries abans de l'entrada en vigor d'aquest Reglament, el percentatge màxim sobre els ingressos previst a l'article 12.3 s'aplica a la renda pactada a partir de la renovació del contracte de cessió administrativa.

Disposició derogatòria

Aquest Decret deroga el Decret 265/2022, del 22-6-2022, d'aprovació del Reglament dels requisits d'accés i el procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública i de creació del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública.

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, 27 de març del 2024

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern