

Reglaments

Decret 102/2025, del 26-3-2025, d'aprovació del Reglament d'accés, adjudicació, gestió i del procediment per determinar el preu assequible del parc públic d'habitatge.

Exposició de motius

El Registre de sol·licitants d'habitatges de preu assequible té com a finalitat, entre altres, proporcionar informació a les administracions públiques per conèixer la demanda potencial d'accés a l'habitatge protegit amb la finalitat d'orientar les polítiques en aquest àmbit.

Després d'un any de funcionament del Registre i amb dades de més de 500 sol·licitants, s'ha constatat que algunes unitats familiars de convivència han vist desestimada la sol·licitud d'inscripció al Registre perquè no totes les persones majors d'edat complien el període mínim de residència. Per aquest motiu la modificació reglamentària que s'impulsa modifica aquest criteri, de tal forma que n'hi haurà prou que la persona sol·licitant acrediti el compliment d'aquest requisit de residència mínima perquè la unitat familiar de convivència se'n pugui beneficiar.

Les dades recollides també han pogut constatar que les persones de 65 anys o més tenen dificultats per accedir al parc públic d'habitatge a preu assequible, atès que la capacitat econòmica d'una bona part d'aquest col·lectiu és limitada. Per afrontar aquesta casuística i garantir la igualtat d'oportunitats en favor d'aquest perfil de persones, es facilita l'accés als més grans de 65 anys que han cotitzat 180 mensualitats a la Caixa Andorrana de Seguretat Social i que perceben una pensió de jubilació, i també a les persones beneficiàries d'una pensió vitalícia de viudetat, sempre que no obtinguin, a més, rendes de treball o d'una activitat professional.

També es flexibilitza lleugerament el llindar econòmic inferior per poder accedir al Registre, de manera que n'hi haurà prou d'acreditar uns ingressos mínims bruts anuals superiors al valor del salari mínim vigent.

Finalment, el Reglament també introdueix alguns ajustos relatius a les conseqüències de l'incompliment del deure de comunicar els canvis que provoquen la baixa del Registre, facilita els processos d'adjudicació i elimina les notificacions individuals després de fer-se l'oferta pública, de manera que es prioritza la publicitat de la convocatòria per participar-hi.

L'abast de les modificacions 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 invariades en relació amb les del Decret 316/2024.

Ateses les consideracions anteriors, a proposta de la Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge, el Govern, en la sessió del 26 del març del 2025, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament d'accés, d'adjudicació, de gestió i del procediment per determinar el preu assequible del parc públic d'habitatge, que entra en vigor el mateix dia de publicar-se al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Reglament d'accés, d'adjudicació, de gestió i del procediment per determinar el preu assequible del parc públic d'habitatge

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 el seguiment de les adjudicacions, així com el procediment de desnonament.
- g. El procediment per determinar el preu assequible del parc públic d'habitatge.

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 finalitats:

- 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 ha 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. Resten excloses del compliment d'aquest requisit les persones de menys de 35 anys que no són titulars de cap contracte d'arrendament i pretenen emancipar-se del nucli familiar del qual formen part, les persones que com a conseqüència d'un procés de separació o divorci han estat acollides per la família i no són titulars de cap contracte d'arrendament, i les persones que no són titulars de cap contracte d'arrendament i manifesten que tenen llogada una habitació, viuen en un allotjament turístic de forma temporal o permanent o estan allotjades en un recurs residencial de l'Administració.

Així mateix, s'acredita la necessitat d'habitatge i s'exclou del compliment dels requisits establerts en l'apartat b.ii la persona sol·licitant o qualsevol membre de la unitat familiar de convivència que 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, o la persona sol·licitant o la unitat de convivència que és adjudicatària d'un habitatge de protecció pública i ha assolit els objectius establerts al pla de treball vinculat al contracte de cessió d'ús corresponent.

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 nacionals o estrangeres, rendiments d'immobles, rendiments de 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 bruts superiors al 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 bruts s'incrementen fins a 2,5 vegades el salari mínim vigent, sempre que ambdós progenitors acreditin una font regular d'ingressos, si n'hi ha. Les persones de 65 anys o més sempre que hagin cotitzat a la CASS com a mínim 180 mensualitats i

percebin una pensió de jubilació de la CASS, així com les persones beneficiàries d'una pensió de viudetat vitalícia sempre que no obtinguin, a més, rendes de treball o d'una activitat professional, queden exemptes de complir el requisit dels ingressos mínims.

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 aportï 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.

5. El desistiment de la persona sol·licitant comporta la impossibilitat de presentar una nova sol·licitud d'inscripció al Registre en el termini d'un any.

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, i a la impossibilitat de presentar-ne una de nova en el termini d'un any.

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. Aquesta baixa comporta la impossibilitat d'inscriure's novament en el Registre durant un termini d'un any.
- 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. Aquesta baixa comporta la impossibilitat d'inscriure's novament en el Registre durant un termini d'un any.
- 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 cinc 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 baixa del Registre i la impossibilitat d'inscriure's al Registre durant un període d'un any. En el cas d'una segona renúncia per part de la mateixa persona, aquesta renúncia comporta la baixa del Registre i la impossibilitat d'inscriure's al Registre durant un període de tres anys.
- f) Incompliment sobrevingut de les condicions establertes per poder ser inscrita en el Registre. Aquesta baixa comporta la impossibilitat d'inscriure's novament en el Registre durant un termini d'un any.
- g) Revocació de la inscripció per constatar posteriorment l'incompliment de les condicions originàries d'accés al Registre. Aquesta baixa comporta la impossibilitat d'inscriure's novament en el Registre durant un termini de tres anys.
- h) La manca de concurrència voluntària a dos ofertes públiques d'habitatge a preu assequible. Aquesta conducta comporta la impossibilitat d'inscriure's novament en el Registre durant un termini de tres anys.

2. Es consideren causes justificades, als efectes d'aquest Reglament, les circumstàncies degudament fonamentades, d'ordre laboral, personal o 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, amb el contingut mínim següent:

- 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 llinar d'ocupació i el preu assequible inicial de l'habitatge establert pel Govern per a cada immoble, amb l'avertiment que aquest preu final s'ajustarà al 30% dels ingressos de la persona o unitat familiar de convivència, i qualsevol altra dada que es consideri oportuna.

c) La llista de persones inscrites que poden participar en el procediment d'adjudicació convocat d'acord amb la composició de la llar i la tipologia d'habitatges de l'oferta.

2. Les persones interessades degudament inscrites disposen d'un termini de quinze dies naturals 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 d'acord amb l'article 8, aquest fet és causa d'exclusió del procés d'adjudicació o d'extinció del contracte, segons correspongui.

3. Amb la finalitat de preseleccionar les persones que han manifestat la voluntat de concórrer al procediment d'adjudicació, l'INH farà servir de forma prioritària 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 o de dos habitacions, segons les característiques de la família.
	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.

No obstant això, en el supòsit que quedi algun habitatge disponible durant el procés d'adjudicació, l'INH pot adjudicar-lo d'acord amb les característiques de la família i la tipologia de l'habitatge disponibles al Registre, aplicant el sistema de puntuació quan sigui necessari per concurrència de candidatures.

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 bruts, en còmput anual:

Superiors o iguals a 1,00 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

Les persones de 65 anys o més que hagin cotitzat com a mínim 180 mensualitats i percebin una pensió de jubilació de la CASS i les persones beneficiàries d'una pensió de viudetat vitalícia, sempre que no obtinguin, a més, rendes de treball o d'una activitat professional, obtenen una puntuació de 50 punts si l'import de la pensió no arriba al salari mínim vigent.

c) Per estar inscrita en la parròquia on s'ubica l'habitatge públic de preu assequible, en un termini ininterromput de dos 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. L'assignació de l'habitatge s'efectua també mitjançant insaculació notarial, tenint en compte la tipologia de l'habitatge i la composició de la llar.

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, la impossibilitat d'inscriure's novament al Registre en el termini d'un any o de tres anys segons que es tracti de la primera o la segona renúncia, i l'adjudicació de l'habitatge a la persona participant següent amb millor puntuació.

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. També comporta la impossibilitat d'inscriure's novament al Registre en el termini d'un any o de tres, segons que es tracti de la primera o la segona renúncia.

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 el servei públic que es presta a través dels béns demanials 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. Consegüentment, 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 bany 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 ingressos 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 cinc anys, a comptar de la data de formalització del contracte, i és prorrogable d'any en any, sempre que la persona adjudicatària estigui al corrent de les seves obligacions. No té dret a pròrroga si la persona adjudicatària deixa de complir els requisits per accedir al Registre i hi ha persones inscrites al Registre susceptibles d'ocupar l'habitatge. Un cop acabat el termini mínim de durada o, si escau, de les pròrroques, el contracte queda resolt per expiració del termini convingut.

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 l'import com a indemnització de la fiança dipositada.

7. Renda o preu assequible

La renda pren en consideració el preu assequible aprovat pel Govern per a l'habitatge adjudicat d'acord amb el procediment establert en aquest Reglament i la capacitat econòmica de la persona o unitat familiar de convivència adjudicatària. 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%.

8. Actualització de la renda

La renda, que es correspon amb el preu assequible, és objecte d'actualització i no pot practicar-se més d'una vegada en el moment en què es compleix cada any contractual. L'actualització s'efectua tenint en compte 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. 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 verifiquen 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 dels 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 el 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. *Principis configuradors del preu assequible del parc públic d'habitatge*

1. El preu assequible del parc públic d'habitatge està sotmès als criteris d'assequibilitat, del límit màxim del 25% per sota del preu de mercat i del principi de sostenibilitat financera.

2. Als efectes d'aquest Reglament, s'entén per:

- a) Assequibilitat de l'habitatge: paràmetre econòmic que determina el llindar màxim que una llar ha de destinar per satisfer la necessitat d'habitatge. Pel que fa al parc públic d'habitatge, aquest llindar queda fixat en un 30% dels ingressos regulars de la llar.
- b) Preu de mercat d'arrendament: preu establert lliurement entre les parts intervinents en un contracte d'arrendament amb una vigència màxima d'un any i referit al moment en què es pren en consideració. El preu assequible del parc públic d'habitatge ha de ser inferior, en tot cas, en un 25% al preu de mercat.
- c) Principi de sostenibilitat financera: conjunt de criteris d'estabilitat pressupostària, morositat, prudència financera i límit d'endeutament públic.

Article 14 *Elements integrants del preu assequible del parc públic d'habitatge*

1. El preu assequible del parc públic d'habitatge està configurat pels elements següents:

- a) Cost d'adquisició, d'arrendament, de reconstrucció, ampliació i modernització: valor de reemplaçament o de reposició com a conseqüència de l'obsolescència de l'edifici i de les seves instal·lacions, el qual és assimilat a l'import de l'amortització lineal a 50 o 30 anys de l'edifici, segons correspongui.
- b) Costos de manteniment: el manteniment de l'edifici esdevé una obligació legal de tot propietari i es pot diferenciar entre:
 - i. Manteniment preventiu: es tracta d'un manteniment programat que té com a finalitat vetllar pel bon estat de les màquines i les instal·lacions i anticipar-se a les possibles avaries. S'efectua mitjançant inspeccions, verificacions, revisions i petites revisions ordinàries. Queden inclosos en aquest tipus de manteniment, sense caràcter limitatiu, els manteniments corresponents als ascensors, els extintors i els equipaments d'incendis, les instal·lacions de calefacció, els sistemes elèctrics, els espais comuns, la xarxa de sanejament, les cobertes i les proteccions.
 - ii. Manteniment correctiu: es tracta del conjunt de reparacions dels equips i les instal·lacions avariats i de les efectuades pel deteriorament de l'edifici. En l'àmbit del manteniment correctiu hi queden incloses, sense caràcter exhaustiu, reparacions i reposicions elèctriques, cablejat de l'edifici i dels immobles, reparacions de persianes, portes i elements de fusta, reparacions de bústies, portes de garatge, treballs de pintura i enguixats, fontaneria, mobiliari i electrodomèstics bàsics, impermeabilització, fuites d'aigua, ascensors, esquerdes i fissures en l'estructura de l'edifici.
- c) Costos d'explotació: estan vinculats al funcionament diari de l'edifici, com la neteja, l'electricitat o les assegurances preceptives.
- d) Costos de gestió: són els derivats de la gestió administrativa de l'immoble.
- e) Costos derivats de la morositat i l'ocupació de l'immoble: consisteixen a repercutir un percentatge com a conseqüència de la previsió de morositat i l'ocupació de l'immoble durant l'any.

2. El Govern ha d'aprovar el preu unitari del parc públic d'habitatge prenent en compte els costos esmentats a l'apartat precedent i el preu mitjà del mercat.

Article 15. *Actualització del preu assequible*

El preu assequible establert és objecte d'actualització d'acord amb l'índex de preus de consum un cop a l'any. Les variacions de preus de mercat a l'alça no comporten la modificació del preu assequible establert,

un cop s'han formalitzat els contractes de cessió d'ús administratiu d'un habitatge de preu assequible, els quals són objecte d'actualització d'acord amb l'article 12.

Article 16. *Compatibilitat amb els ajuts per a l'habitatge de lloguer*

1. La renda establerta al contracte pot ser compatible amb l'obtenció d'un ajut per a l'habitatge de lloguer sempre que el preu assequible corresponent superi el 30% dels ingressos de la llar adjudicatària i, a més, les persones interessades compleixin els requisits establerts en el reglament d'aquest ajut.

2. L'import de l'ajut es limita a la diferència entre la renda màxima que la persona adjudicatària pot pagar corresponent al 30% dels seus ingressos i el preu assequible establert per a l'habitatge.

Article 17. *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 i alta en el Registre, la resolució sobre la inscripció al Registre, la instrucció i l'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.

3. L'INH pot dur a terme les funcions atribuïdes que no impliquin l'exercici de funcions d'autoritat mitjançant fórmules de gestió indirecta.

Article 18. *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 que compleixen els requisits per accedir a un habitatge públic de preu assequible, i que els mantenen, i també revisar, si escau, la renda de l'habitatge públic de preu assequible adjudicat.

Article 19. *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, l'INH 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 20. *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 o, si n'hi ha, el de les pròrroques, 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 convisquin 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 que venç el termini pactat en l'adjudicació o si n'hi ha, el de la pròrroga, en compliment d'aquest Reglament i el 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 21. *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 o, si n'hi ha, el de la pròrroga.

- iv. Causar danys greus a l'habitatge o a l'edifici, instal·lacions i serveis complementaris, a judici del ministeri responsable de l'habitatge o de l'INH per delegació.
- 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 al·legacions 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, cada any natural, el preu assequible mínim dels habitatges que formen part del parc públic.

Disposició adicional 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 adicional tercera. Ajustament dels percentatges relatius als costos de manteniment i d'explotació

El Govern determina el percentatge de repercussió dels costos definits a l'article 14 com a conseqüència de les licitacions corresponents i queda legitimat per efectuar els ajustaments necessaris per cobrir el cost de la prestació de servei.

Disposició transitòria

Les sol·licituds d'inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges de preu assequible presentades abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret es resolen d'acord amb els criteris d'accés i els procediments regulats en aquest Decret.

Disposició derogatòria

Aquest Decret deroga el Decret 316/2024, del 21-8-2024, d'aprovació del Reglament d'accés, adjudicació, gestió i del procediment per determinar el preu assequible del parc públic d'habitatge.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 26 de març del 2025

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern