

Altres disposicions

Decret del 19-6-2025 pel qual s'aprova la modificació de les bases reguladores del programa Reviu.

Vista la voluntat del Comú de facilitar les condicions per incorporar al mercat de lloguer habitatges amb la finalitat que aquests passin a formar part del parc públic d'habitatges comunal.

Vista la necessitat d'aprovar la modificació de les bases reguladores amb la finalitat d'establir unes millors condicions d'accés al programa Reviu, establint i regulant la relació entre el propietari de l'habitatge i el Comú d'Andorra la Vella.

Atès el que estableix l'article 9 de l'Ordinació del 29-2-2024 d'organització i funcionament del Comú d'Andorra la Vella;

El Comú d'Andorra la Vella, en la sessió de Consell de Comú del 19 de juny de 2025, aprova i fa públiques les bases següents:

1. Objectiu

L'objectiu principal del programa Reviu serà la rehabilitació de béns immobles de la parròquia d'Andorra la Vella, per tal que aquests es reincorporin al mercat de lloguer, formant part del parc públic d'habitatges comunal.

Les presents bases reguladores tenen com a finalitat desenvolupar el programa Reviu, establint i regulant la relació entre el propietari del pis i el Comú d'Andorra la Vella, d'ara endavant el Comú.

El programa Reviu, impulsat pel Comú, oferirà als propietaris d'habitatges radicats a la parròquia d'Andorra la Vella la possibilitat de cedir-ne l'ús al Comú perquè els pugui posar al mercat a disposició de la ciutadania a un preu de lloguer regulat. Com a contraprestació, el Comú garantirà el pagament de la renda al propietari.

El Comú, a canvi de la cessió del bé immoble per part del propietari, en durà a terme la gestió durant un mínim de 5 anys i un màxim de 15 anys. Aquesta gestió es podrà cedir a altres organismes o empreses públiques o es podrà externalitzar en empreses privades.

2. Incentius

Per crear els incentius necessaris per als propietaris dels habitatges, aquests podran optar per les següents modalitats:

Model 1

El Comú garantirà els següents beneficis:

- Els treballs de reforma a realitzar seran finançats al 100% per part del Comú i en subvencionarà un màxim del 30% d'aquests. L'import no subvencionat anirà a càrrec del propietari, que compensarà la inversió realitzada pel Comú amb el pagament del preu establert entre les dues parts. Aquests percentatges seran sempre calculats sobre l'import màxim establert al punt 9 d'aquestes bases.
- La gestió integral dels treballs de reforma necessaris per a la posada al dia de l'habitatge aniran a càrrec del Comú.
- La gestió integral dels lloguers per part del Comú amb la garantia de cobrament per al propietari durant tot el termini de cessió. L'inici del pagament serà a partir del moment de finalització dels treballs de reforma, en cas de ser necessaris.

- La bonificació de qualsevol tribut comunal en relació amb l'habitatge que passi a formar part del programa Reviu.
- El retorn de l'habitatge en bon estat a la finalització del termini de la cessió tenint en compte el desgast raonable pel seu ús adequat durant el termini de cessió.
- La gestió del certificat d'habitabilitat en el supòsit que aquest sigui necessari.

Model 2

El Comú garantirà els següents beneficis:

- Els treballs de reforma a realitzar seran finançats al 100% per part d'una entitat bancària seleccionada pel Comú, amb unes condicions hipotecàries més avantatjoses que les del mercat.
- El Comú subvencionarà un màxim del 30% de l'import de reforma. Aquest percentatge serà calculat sobre l'import màxim establert al punt 9 d'aquestes bases. El referit import subvencionat serà retornat al propietari al finalitzar cada període de 5 anys de cessió del seu pis al programa Reviu, a raó d'un 10% quinquennalment.
- Si el propietari ho requereix, el Comú facilitarà la gestió integral dels treballs de reforma necessaris per a la posada al dia de l'habitatge, mitjançant la selecció d'una empresa constructora, que el propietari haurà de contractar, i el seguiment dels treballs a realitzar.
- La gestió integral dels lloguers per part del Comú amb la garantia de cobrament per al propietari durant tot el termini de cessió. L'inici del pagament serà a partir del moment de finalització dels treballs de reforma, en cas de ser necessaris. Si el propietari ho requereix, aquest import podrà ser pagat a l'avança a l'inici de cada període de 5 anys de cessió del seu pis al programa Reviu.
- La bonificació de qualsevol tribut comunal en relació amb l'habitatge que passi a formar part del programa Reviu.
- El retorn de l'habitatge en bon estat a la finalització del termini de la cessió tenint en compte el desgast raonable pel seu ús adequat durant el termini de cessió.
- La gestió del certificat d'habitabilitat en el supòsit que aquest sigui necessari.

En qualsevol de les dues modalitats caldrà tenir en compte que queden exclosos dels incentius oferts als propietaris qualsevol pagament relatiu a la comunitat de propietaris i qualsevol treball que aquesta vulgui dur a terme. Amb caràcter general i no limitatiu, aniran a càrrec del propietari les següents reparacions de l'estructura de l'immoble: la coberta, la façana, el vestíbul o l'escala. També aniran a càrrec del propietari les instal·lacions generals i la resta d'elements d'ús comú de l'edifici.

Sí que anirà a càrrec del Comú qualsevol despesa derivada de la redacció del contracte o qualsevol formalitat que s'hagi de dur a terme per a la cessió de l'habitatge en benefici de la mateixa administració.

3. Drets i obligacions dels propietaris

Són drets del propietari:

- Percebre mensualment, o 5 anys avançats segons el model escollit, la quantitat establerta en el conveni de cessió per part del Comú un cop finalitzats els treballs necessaris per la seva adequació, independentment de si el pis ha estat adjudicat o no.
- Poder traspasar la titularitat del bé, sempre que es respecti el dret d'ús a favor del Comú durant els anys restants i aquest es faci constar dins de l'escriptura notarial.
- Percebre la bonificació de qualsevol tribut comunal que gravi l'habitatge, des del moment que aquest formi part del programa Reviu.
- Recuperar la possessió del bé en condicions adequades a la finalització del conveni, tenint en compte el desgast raonable per l'ús adequat de l'habitatge.

Són obligacions del propietari:

- Retorn del 70 % del finançament dels treballs de reforma al Comú si ha escollit el Model 1.
- Retorn del 100% del finançament dels treballs de reforma a l'entitat bancària segons les condicions contractades si ha escollit el Model 2.

- Tenir subscripta i mantenir vigent una pòlissa d'assegurança corresponent a l'habitatge. En qualsevol moment el Comú la podrà reclamar per tal d'efectuar-ne la comprovació corresponent.
- Acceptar els treballs i els imports proposats pel Comú per a la millora i/o adequació de l'habitatge.
- Garantir al Comú que, durant el termini mínim de deu o quinze anys, segons el model escollit, pugui posar l'habitatge a disposició de la ciutadania mitjançant la gestió que consideri oportuna en benefici de l'interès públic.
- Respectar l'ús pacífic i el gaudi per part de les persones que durant el termini de cessió estiguin a l'habitatge.
- Dur a terme els treballs de reforma o reparació extraordinaris no derivats de l'ús ordinari de l'habitatge i assumir-ne el cost.
- Atorgar les facultats al Comú per tal que aquest pugui dur a terme totes aquelles accions judicials escaients per garantir el seu dret d'ús.

4. Obligacions i deures del Comú

Són obligacions i deures del Comú:

- Garantir el pagament de la contrapartida per a la cessió de l'habitatge des del moment que aquest pugui estar a disposició del Comú, un cop finalitzades les obres o treballs necessaris per a la seva adequació.
- Garantir que l'habitatge es destina a posar-lo al mercat a un preu regulat.
- No treure un benefici econòmic, garantint un preu de cessió a l'habitatge inferior o igual al que paga al propietari.
- Efectuar les reparacions de caràcter ordinari que afectin l'habitatge a causa del seu ús raonable i que resultin indispensables per a la seva conservació.
- Efectuar a l'habitatge cedit aquelles reparacions derivades de l'ús indegut per part dels adjudicataris de l'habitatge.
- Posar en coneixement del propietari qualsevol informació rellevant que afecti l'habitatge cedit i a la seva gestió.
- Dur a terme la gestió de l'habitatge amb qualsevol persona o família, encarregant-se de totes les comunicacions entre les parts.
- Garantir el compliment de qualsevol responsabilitat per part de l'adjudicatari del pis, com pot ser que disposi d'una assegurança en vigor que garanteixi el contingut de l'habitatge.

5. Presentació de sol·licituds

Des del moment de la seva publicació al BOPA, resta obert el termini per a la presentació de sol·licituds per part dels propietaris per tal de presentar el seu pis al programa Reviu.

Les sol·licituds s'hauran de lliurar al Servei de tràmits del Comú d'Andorra la Vella.

Seguint l'ordre de presentació de les propostes, s'aniran classificant els habitatges presentats d'acord amb la disponibilitat pressupostària del Comú.

Els criteris per a la valoració de l'adequació dels pisos al programa Reviu es farà d'acord amb els següents aspectes:

- Inversió i termini de les obres o treballs a realitzar per a l'adequació del pis.
- Accessibilitat dels pisos i de l'edifici.
- Punts de millora: places de pàrquing, trasters, certificat d'habitabilitat

Aquesta valoració es realitzarà per part dels tècnics comunals.

6. Implicacions de la presentació de la sol·licitud

Per a la presentació de la sol·licitud el propietari haurà de signar i acceptar les presents bases, donant consentiment en tots els seus extrems als punts que s'hi inclouen. En el moment de presentació de la

sol·licitud el propietari haurà de presentar les presents bases signades, així com un document justificatiu que indiqui que disposa d'una pòlissa d'assegurança corresponent a l'habitatge del qual en vol cedir l'ús.

La presentació de la sol·licitud permetrà que el Comú pugui efectuar les inspeccions i sol·licitar la informació necessària per tal de verificar l'adequació de l'habitatge al programa Reviu.

7. Requisits per a la presentació de sol·licituds

Per a la presentació de qualsevol sol·licitud caldrà que la persona sigui la propietària del pis o disposi dels poders legals necessaris per a la representació del propietari en aquest acte.

Són requisits per a l'acceptació del pis:

- Que els pisos es trobin buits en el moment de la presentació de la sol·licitud. Que l'habitatge es trobi lliure d'ocupants.
- Que l'habitatge estigui lliure de càrregues i gravàmens.
- No ser deutor de l'administració pública un cop transcorregut el període de pagament voluntari, contractual o legal i els ajornaments, fraccionaments o suspensions concedits.
- Trobar-se al corrent del pagament de totes les despeses relacionades amb la comunitat de propietaris.

8. Inspecció tècnica

Un cop presentada la sol·licitud i havent comprovat que la documentació administrativa és correcta i que el sol·licitant és el propietari del pis, es realitzarà una inspecció per part dels tècnics comunals que faran una primera valoració de l'habitatge i determinaran la viabilitat de l'immoble per entrar al programa Reviu. A continuació, es valorarà l'abast dels treballs i si aquests poden ser duts a terme pel Comú.

En aquest moment es realitzarà una acta de l'estat del pis, juntament amb un inventari del seu contingut.

En cas que els treballs de reforma o reparació no poguessin ser duts a terme pel Comú, aquest pot contractar una empresa per a la seva realització.

9. Preus màxims de reforma

En la següent taula s'estableixen els imports màxims que assumirà el Comú per a la reforma de l'habitatge:

	Tipologia	Preu màxim, IGI inclòs
1	Bany i cuina	15.000,00 €
2	Bany, cuina i 1 habitació	35.000,00 €
3	Bany, cuina i 2 habitacions	45.000,00 €
4	2 banys, cuina i 2 habitacions	50.000,00 €
5	2 banys, cuina i 3 habitacions	60.000,00 €

En cap cas s'estableix un preu mínim de reforma.

En el supòsit que els imports de reforma siguin superiors als anteriors, i el propietari hagi optat pel Model 1 establert al punt 2 d'aquestes bases, s'oferirà dues opcions al propietari:

- 1) Que assumeixi la diferència entre el preu dels treballs i l'import màxim establert.
- 2) Que el Comú es faci càrrec del finançament a canvi d'una ampliació del termini de cessió del bé d'acord amb les següents taules:

Els imports addicionals no es tindran en compte per al càlcul del 30% que subvencionarà el Comú.

Bany i cuina	Import
1 any	0,01 € i 1.000,00 €
2 anys	1.000,01 € i 2.000,00 €
3 anys	2.000,01 € i 3.000,00 €
4 anys	3.000,01 € i 4.000,00 €
5 anys	4.000,01 € i 5.000,00 €

Habitatge sencer amb bany, cuina i 1 habitació	Import
1 any	0,01 € i 2.500,00 €
2 anys	2.500,01 € i 5.000,00 €
3 anys	5.000,01 € i 7.500,00 €
4 anys	7.500,01 € i 10.000,00 €
5 anys	10.000,01 € i 12.500,00 €
Habitatge sencer amb 1 bany, cuina i 2 habitacions	Import
1 any	0,01 € i 3.000,00 €
2 anys	3.000,01 € i 6.000,00 €
3 anys	6.000,01 € i 9.000,00 €
4 anys	9.000,01 € i 12.000,00 €
5 anys	12.000,01 € i 15.000,00 €
Habitatge sencer amb 2 banys, cuina i 2 habitacions	Import
1 any	0,01 € i 3.500,00 €
2 anys	3.500,01 € i 7.000,00 €
3 anys	7.000,01 € i 10.500,00 €
4 anys	10.500,01 € i 14.000,00 €
5 anys	14.000,01 € i 17.500,00 €
Habitatge sencer amb 2 banys, cuina i 3 habitacions	Import
1 any	0,01 € i 4.000,00 €
2 anys	4.000,01 € i 8.000,00 €
3 anys	8.000,01 € i 12.000,00 €
4 anys	12.000,01 € i 16.000,00 €
5 anys	16.000,01 € i 20.000,00 €

Els preus establerts en aquest apartat seran actualitzats en funció de l'IPC aprovat anualment pel Govern d'Andorra.

10. Criteris dels treballs a realitzar

Els tècnics comunals seran els encarregats de determinar, prèvia informació al propietari, l'abast dels treballs a realitzar, la qualitat dels materials emprats, així com de qualsevol altra decisió per a la realització dels treballs de reforma.

11. Preus dels treballs a realitzar

El Comú determinarà el preu cert dels treballs a realitzar.

En cas que el Comú pogués dur a terme els treballs amb recursos propis es tindrà en compte les hores destinades pels treballadors comunals i el preu dels materials utilitzats. En el cas que fos necessari l'externalització d'algunes parts o de la totalitat de les obres, aquestes també es tindrien en compte. A l'hora de determinar el preu dels treballs externalitzats se seguirà el procediment establert en la Llei de contractació pública vigent.

12. Acceptació dels pisos al programa

Un cop realitzades les inspeccions pertinents i amb un preu cert de reforma es plantejarà el pla econòmic al propietari per a la seva acceptació. Un cop acceptada, s'incorporarà l'habitatge dins del programa Reviu i s'iniciaran els treballs de reforma.

13. Preu per a la cessió de l'habitatge

El preu de cessió que el Comú pagarà al propietari s'ha calculat d'acord amb al 33% del salari medià, que és el més habitual entre els treballadors del Principat d'Andorra. Per adaptar-ho a les quatre tipologies d'habitatges establertes s'aplicarà un factor de correcció:

$\text{Preu} = \text{salari medià} \times 0,33 \times \text{factor de correcció}$

	Factor de correcció	Renda*
Estudi	0,8	538,65 €
1 habitació	0,9	605,98 €
2 habitacions	1	673,31 €
3 habitacions	1,1	740,65 €

*El preu de cessió que el Comú abonarà al propietari es determinarà en el moment de signar el contracte d'acord amb la darrera actualització del salari medià del departament d'Estadística del Govern d'Andorra.

En el supòsit que l'habitatge disposés de traster o de plaça d'aparcament aquest es compensaria amb 20 € i 50 € mensuals respectivament per unitat. S'estableix un màxim d'un traster i d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Els preus establerts per al càlcul de l'import que el Comú satisfarà al propietari de l'habitatge es revisaran anualment, a comptar del primer pagament per part del Comú, tenint en compte la variació del salari medià publicat pel departament d'Estadística.

Pel que fa als imports dels preus del traster i de la plaça d'aparcament, aquests es revisaran en el mateix moment que la base de càlcul, però en aquest cas es tindrà en compte la variació de l'IPC.

En cap cas s'acceptarà una variació negativa de cap dels elements anteriors que puguin disminuir l'import percebut per part del propietari.

14. Subministraments

El pagament dels subministraments de l'habitatge aniran a càrrec de l'adjudicatari del pis. En el supòsit que alguns dels subministraments de l'habitatge es gestionin per part de la comunitat de propietaris, l'import a satisfer s'obtindrà de la mitjana del darrer any satisfeta pel propietari. En el cas que aquesta mitjana no es pogués calcular es produirà una regularització a final d'any de l'import a satisfer.

El propietari haurà d'aportar la documentació suficient per dur a terme els canvis de titularitat dels subministraments.

15. Pagament

El Comú farà efectiu l'import establert amb el propietari per a la cessió del bé dins dels cinc primers dies del mes al compte bancari que aquest estableixi a tal efecte.

Serà responsabilitat del Comú la gestió del pagament del lloguer per part de la persona adjudicatària de l'habitatge, sense que en cap cas la propietat de l'habitatge en pugui resultar perjudicada.

16. Retorn del finançament

El propietari que hagi optat pel Model 1 de cessió al Comú, podrà escollir entre les dues opcions següents per al retorn al Comú del finançament de les obres:

- 1) Es podrà establir una quota mensual fixa per als primers cinc anys del conveni de cessió, que serà descomptada de la part a satisfer per part del Comú al propietari.
- 2) Es podrà establir una quota mensual fixa per a tota la durada del conveni, que serà descomptada de la part a satisfer per part del Comú al propietari.

17. Durada

La durada mínima de cessió de l'habitatge al Comú serà de deu anys en el Model 1 del punt 2 d'aquestes bases i de quinze anys en el Model 2 del punt 2 d'aquestes bases. En cas que el propietari volgués cedir el pis per un termini superior, aquest serà valorat pel Comú abans de la finalització del termini inicial, i es proposarà la signatura d'un nou conveni de cessió.

En el cas de formalitzar-se el model 2 de cessió al Comú establert al punt 2 d'aquestes bases, el propietari podrà optar per la finalització de la cessió al finalitzar cada període de 5 anys. En aquest cas el propietari haurà de comunicar al Comú la seva voluntat de finalitzar la cessió a favor del Comú, mitjançant notificació formal i amb una antelació mínima de 6 mesos.

18. Formalització

La relació entre el propietari i el Comú es formalitza, en primer lloc, mitjançant una escriptura notarial on el propietari cedeix l'habitatge al Comú atorgant-li els drets escaients perquè aquest en pugui fer l'adjudicació a qui consideri oportú i gestionar-lo de la manera més adient possible. En segon lloc, se signarà un conveni on s'estableixin totes les condicions particulars que regiran la cessió de l'habitatge.

19. Immobles sencers

Podran participar en el programa Reviu edificis sencers, en els quals tots els habitatges siguin de la mateixa titularitat. En aquest supòsit, no s'aplicaria un màxim d'import de reforma i se sol·licitaria un informe financer per tal de valorar la viabilitat econòmica del projecte, així com d'un projecte de reforma. Aquesta determinarà la durada del termini de cessió, així com l'import a satisfer per part del Comú.

Un cop obtinguts els informes es procedirà a la valoració de l'interès públic que el projecte pugui derivar i s'acordarà la seva acceptació o no al programa Reviu.

20. Relació amb l'adjudicatari del pis

Correspondrà al Comú la decisió de les persones a les quals s'adjudica el pis cedit i vetllar perquè aquestes compleixin amb totes les obligacions que s'estableixen en el conveni.

21. Resolució de la cessió de l'habitatge

Únicament s'acceptarà la resolució de la cessió de l'habitatge en benefici del Comú per les causes següents:

1. Qualsevol incompliment per part del propietari de qualsevol extrem contingut en aquest document o en el conveni de cessió de l'ús. Per tal d'aplicar aquest primer apartat, el Comú haurà de notificar a l'altra part l'incompliment realitzat atorgant un termini d'un mes per a corregir-lo o esmenar-lo, o proposar-ne una solució viable. En cas contrari, el Comú podrà resoldre el conveni de cessió d'ús renunciant al seu dret sobre l'habitatge dins d'un termini que permeti oferir una solució a la persona adjudicatària de l'habitatge.

2. De força major degudament justificades i que hauran de ser valorades pel Comú cas per cas.

En tots dos supòsits, el propietari s'haurà de fer càrrec del pagament del 100% de les obres, de totes les despeses ocasionades per la inclusió del pis al programa Reviu i haurà de garantir, en un termini raonable, que el Comú pugui trobar un altre habitatge per a la reubicació de les persones adjudicatàries del pis en aquell moment.

22. Retorn del pis

En el moment del retorn del pis al propietari es reprendrà l'acta signada a la visita tècnica inicial i es valoraran tots aquells desperfectes que no siguin originats per l'ús raonable de l'habitatge, els quals aniran a càrrec del Comú.



Disposició derogatòria.

En el moment d'entrada en vigor de les presents bases, quedaran derogades les bases aprovades pel decret de l'1-8-2024.

Disposició final.

Aquestes Bases entraran en vigor l'endemà de la seva publicació en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Cosa que es fa pública per a general coneixement i efectes.

Andorra la Vella, 19 de juny de 2025

P. O. del Comú
Gilbert Blasi Font
Secretari general

Vist i plau
Sergi González Camacho
Cònsol major