



## Lleis

### Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 17 de juny del 2021 ha aprovat la següent:

Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge

#### Índex

Capítol primer. Disposicions generals

Article 1. Naturalesa jurídica

Article 2. Àmbit territorial

Article 3. Definicions

Article 4. Intercanvi de dades

Article 5. Normes de valoració de béns immobles

Capítol segon. Objectius, funcions i competències de l'Institut Nacional de l'Habitatge

Article 6. Objectius i principis d'actuació

Article 7. Funcions

Article 8. Competències

Capítol tercer. Organització de l'Institut Nacional de l'Habitatge

Article 9. Comitè Director

Article 10. Funcions del Comitè Director

Article 11. Direcció

Article 12. Comissió Nacional de l'Habitatge

Article 13. Personal

Article 14. Incompatibilitats i obligacions de transparència

Capítol quart. Règim jurídic de l'Institut Nacional de l'Habitatge

Article 15. Règim jurídic

Article 16. Règim de contractació

Capítol cinquè. Patrimoni i recursos econòmics de l'Institut Nacional de l'Habitatge

Article 17. Patrimoni

Article 18. Recursos

Article 19. Pressupost

Article 20. Gestió i administració

Article 21. Control financer i comptable

Capítol sisè. Fons d'Habitatge

Article 22. Naturalesa, règim jurídic i objectiu

Article 23. Normes d'inversió

Article 24. Regulació del fons d'habitatge

Capítol setè. Gestió indirecta de les funcions de l'Institut Nacional de l'Habitatge

Article 25. Principi de subsidiarietat de l'activitat pública

Article 26. Règim de concessió de les promocions d'habitatges de protecció pública

Capítol vuitè. Recollida de dades estadístiques en matèria d'habitatge

Article 27. Creació de fitxer de dades

Article 28. Obligatorietat d'inscripció

Capítol novè. Règim sancionador



Article 29. Potestat Inspectora  
Article 30. Potestat sancionadora  
Article 31. Infraccions  
Article 32. Procediment sancionador  
Article 33. Sancions  
Article 34. Prescripció de les infraccions  
Article 35. Prescripció de les sancions  
Disposició addicional primera. Reserva de denominació del Fons d'Habitatge  
Disposició addicional segona. Taxes d'autorització, inscripció i supervisió del Fons d'Habitatge  
Disposició addicional tercera. Estats reservats i financers públics del Fons d'Habitatge  
Disposició addicional quarta. Periodicitat i publicitat dels informes del Fons d'Habitatge  
Disposició addicional cinquena. Alienació de béns immobles patrimonials al Fons d'Habitatge  
Disposició transitòria primera  
Disposició transitòria segona  
Disposició transitòria tercera  
Disposició final primera. Desenvolupament reglamentari de l'Institut Nacional de l'Habitatge  
Disposició final segona. Desenvolupament reglamentari del Fons d'Habitatge  
Disposició final tercera. Modificació de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries  
Disposició final quarta. Modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000  
Disposició final cinquena. Modificació de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats  
Disposició final sisena. Modificació de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte  
Disposició final setena. Normes de valoració de béns immobles  
Disposició final vuitena. Modificació del Reglament regulador del Servei d'Atenció i Mediació prop de l'Administració de Justícia  
Disposició final novena. Modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999  
Disposició final desena. Espais comuns compartits  
Disposició final onzena. Modificació del Reglament de construcció  
Disposició final dotzena. Textos consolidats  
Disposició final tretzena. Entrada en vigor

## Exposició de motius

I

L'article 33 de la Constitució estableix que els poders públics han de promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne. Aquest article està íntimament vinculat al fet que els poders públics han de crear les condicions perquè la igualtat i la llibertat dels individus siguin reals i efectives, tal com disposa l'article 6.2 de la norma suprema.

D'una part, el Govern té competència exclusiva en matèria d'habitatge i, amb motiu de la reestructuració de ministeris efectuada en data de 12-6-2019, correspon al ministeri responsable de l'habitatge, entre altres coses, l'elaboració d'un diagnòstic de la situació de l'habitatge i realitzar els estudis adreçats a la creació d'un ens per a la gestió de les polítiques d'habitatge.

D'una altra part, els comuns tenen competències exclusives connexes a la qüestió de l'habitatge, com l'elaboració, el control i l'actualització del cens general de població; l'elaboració del cadastre de la parròquia; la definició de la política urbanística de la parròquia dins del marc de la general de l'Estat, determinada per la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, i l'administració, la gestió i el govern dels béns de domini públic comunal i dels béns de domini privat o patrimonial.



II

Durant els últims 25 anys, Andorra s'ha dotat d'un cos normatiu divers en matèria d'habitatge. La primera regulació dels contractes d'arrendament postconstitucional va ser el 3 de setembre de 1993, la qual posteriorment va ser modificada per garantir l'equilibri d'interessos en la relació contractual alhora que es dotava de més seguretat jurídica la part arrendatària, com a part més feble del contracte. En aquest sentit, cal esmentar les modificacions operades, entre altres normes, per la Llei d'arrendaments de finques urbanes de 30-6-1999; la Llei 21/2011, del 15 de desembre, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la Llei 27/2017, del 30 de novembre, de mesures urgents per a l'aplicació del Conveni relatiu als drets de les persones amb discapacitat, fet a Nova York el 13 de desembre del 2006, la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatge i la Llei 23/2019, del 12 de desembre de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu.

Durant els anys 90, en un context econòmic en el qual l'interès legal dels diners era alt i l'accés de les famílies al crèdit bancari estava força limitat, el Govern va aprovar el finançament privilegiat de l'habitatge, que va ser qualificat d'interès nacional, per facilitar l'accés a la propietat d'un primer i únic habitatge destinat a constituir el domicili de la persona beneficiària. Alhora, i des de l'àmbit de l'assistència social, es van atorgar ajuts a les famílies que per causes justificades i puntuals no podien respondre al pagament de l'habitatge.

El creixement de la demografia i les característiques del mercat immobiliari van determinar que el 16-6-2004 el Govern creés el Departament d'Habitatge, amb l'objectiu d'estructurar les diverses mesures relacionades amb l'habitatge i de promoure les condicions necessàries per facilitar a diversos col·lectius el dret a gaudir d'un habitatge digne. Aquest Departament estava adscrit al Cap de Govern i, funcionalment i pressupostàriament, al ministeri encarregat de les finances.

L'increment dels preus de l'habitatge del mercat de propietat es va traslladar al mercat d'arrendament i, des de llavors, el Govern va aprovar les partides pressupostàries necessàries per garantir uns ajuts a l'habitatge de lloguer i millorar les condicions d'accés i manteniment dels habitatges a les llars amb menys recursos econòmics. Alhora, es van acordar crèdits a l'emancipació destinats exclusivament al jovent amb caràcter de retornables, sense interessos i que col·laboraven a reduir l'esforç econòmic que representava l'inici d'un projecte de vida independent.

Igualment, i durant aquest període, es van acordar dos mesures més per incrementar el nombre d'habitatges disponibles en el mercat de lloguer. D'una banda, es va crear la Borsa d'Habitatge amb l'objectiu d'aconseguir que els habitatges de titularitat privada que es trobaven desocupats fossin posats a disposició del mercat de l'habitatge de lloguer, mitjançant la cessió voluntària de l'ús, gaudi o administració dels habitatges a favor del Govern per un període no inferior a cinc anys. Aquesta Borsa d'Habitatge va ser suprimida mitjançant el Decret del 27-1-2016 d'estructuració del Ministeri d'Afers Socials, Justícia i Interior en no haver tingut èxit. D'una altra banda, es van aprovar els ajuts a la rehabilitació d'habitatges amb la finalitat d'aconseguir que tots els habitatges tinguessin la cèdula d'habitabilitat o el certificat d'habitabilitat en vigència, programa orientat a la renovació del parc immobiliari seguint uns criteris de sostenibilitat, millora de la seguretat i estalvi d'energia.

Posteriorment, l'any 2009, es van posar en funcionament els crèdits per accedir a un habitatge de lloguer, com a préstecs sense interessos que permetien a les persones o a les llars que signaven el primer contracte de lloguer o bé canviaven de pis satisfer les despeses d'aquest nou contracte, per respondre a les demandes de persones que estaven en una situació econòmica més difícil per accedir a un habitatge de lloguer.

La Llei 93/2010, del 16 de desembre, de mesures de promoció de l'activitat econòmica i social, i de racionalització i d'optimització dels recursos de l'Administració va promoure l'aprovació d'uns ajuts destinats a la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'ús d'habitatge, amb dos programes: subvencions directes a fons perdut i préstecs preferents avalats pel Govern. A aquest efecte, es va aprovar un programa d'interès nacional i social de finançament privilegiat destinat a la rehabilitació d'habitatges i a la rehabilitació d'edificis d'ús d'habitatge, conegut com a "programa Renova", que l'any 2013 es va fer extensiu a la resta d'edificis del



parc immobiliari amb la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables.

L'entrada en vigor, el dia 4 d'octubre, de la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (en endavant, Litecc) aporta diverses modificacions a la Llei 21/2013, de 10 d'octubre, esmentada.

Al llarg de les diverses convocatòries, el programa Renova s'ha convertit en l'instrument principal per desenvolupar bona part de la política de millora de l'eficiència i l'estalvi energètic en les edificacions, així com per fomentar l'ús i l'aplicació d'energies renovables, amb més d'un 90% de les sol·licituds centrades en aquests àmbits.

És per aquest motiu que la Litecc estableix que l'Oficina de l'Energia i del Canvi Climàtic és l'òrgan encarregat de gestionar el programa per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables. L'Oficina de l'Energia i del Canvi Climàtic duu a terme, a través del seu personal o mitjançant la Comissió Tècnica de Rehabilitació (CTR), la valoració de les sol·licituds per acollir-se al programa, la proposta de resolució de les sol·licituds i la valoració de les sol·licituds de pagament, així com altres procediments administratius relacionats amb el programa.

Les accions, els projectes i les activitats previstos a l'Estratègia energètica nacional i de lluita contra el canvi climàtic en matèria d'estalvi i eficiència energètica previstos per la Litecc permeten, entre altres coses, l'impuls de les polítiques actives que fomentin la rehabilitació energètica del parc d'habitatges existents, així com la millora de l'estalvi i l'eficiència energètica, i especialment les actuacions adreçades a l'eficiència energètica i la reducció de la demanda energètica.

Durant la vigència de totes aquestes mesures, el Departament d'Habitatge ha estat adscrit a diversos ministeris i les competències en matèria d'habitatge estaven disseminades entre les diverses carteres ministerials. L'any 2016, el Departament d'Habitatge, adscrit en aquell moment al ministeri responsable dels afers socials, gestionava els ajuts per a l'habitatge de lloguer i el Ministeri de Medi Ambient, Agricultura i Sostenibilitat, els ajuts per a la rehabilitació del parc immobiliari. La gestió de les prestacions socials no justificava el manteniment d'aquest Departament i, seguint els criteris de racionalització i optimització de l'Administració pública, es va decidir assumir aquestes funcions des del Departament d'Afers Socials.

III

L'experiència acumulada d'aquests anys ens ha demostrat com l'habitatge, que constitueix un pilar bàsic de l'estat del benestar, es veu greument afectat davant dels cicles econòmics nacionals i internacionals. Els programes vigents durant aquests anys no han pogut resoldre les situacions sobrevingudes derivades de la crisi econòmica, l'impacte que ha tingut la introducció del mercat d'apartaments turístics en el panorama nacional, l'escassetat d'habitatges disponibles per al lloguer i l'increment dels preus de lloguer, així com l'arribada de població forana per fer la temporada de l'hivern.

Si bé és cert que el Govern ha donat resposta puntual a les diverses situacions de mercat presentades a través de mesures urgents com la suspensió de l'actualització de les rendes de lloguer durant els anys 2009, 2011 i 2012, la pròrroga automàtica dels contractes d'arrendament d'habitatge que finalitzaven els anys 2019, 2020 i 2021 o l'adopció de mesures que afecten la càrrega fiscal a la qual està sotmès l'arrendament d'habitatges, és necessari aprovar un pla estratègic sobre habitatge que tingui en compte l'estat actual del mercat d'habitatge, les necessitats de la població, les accions prioritàries i el finançament escaient per portar a terme les mesures acordades.

En aquest context, el ministeri competent en matèria d'afers socials va prendre la iniciativa de convocar diversos interlocutors en matèria d'habitatge per tal d'estudiar de forma plural els problemes existents en aquest àmbit. Així, va néixer la Comissió Nacional de l'Habitatge com a òrgan consultiu i de participació que, per dotar-lo de més preeminència, va ser regulat al Decret del 10-7-2019 de creació de la Taula Nacional de l'Habitatge.

Des de llavors, s'han aprovat diverses mesures urgents per donar estabilitat al mercat de lloguer priorititzant la protecció de les persones, mitjançant la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatge; la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici 2019 o la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu.

Entre les mesures adoptades en aquestes lleis, s'ha acordat la flexibilització de determinats requisits d'habitabilitat per incorporar edificis destinats al mercat de lloguer que estaven fora d'ordenació o bé facilitar el canvi d'ús hotel·ler dels allotjaments turístics del grup d'aparthotels i de la modalitat d'apartaments turístics. Així mateix, s'ha facilitat l'ajornament o el fraccionament del pagament de la cessió econòmica que substitueix la cessió obligatòria i gratuïta del sòl i s'han adoptat diverses mesures per alleugerir la càrrega fiscal vinculada als habitatges, concretament les relatives a l'impost sobre transmissions patrimonials i immobiliàries, l'impost de radicació d'activitats empresarials i professionals i l'impost general indirecte, a més de la creació de l'impost sobre els habitatges buits.

No obstant això, per portar a terme una política estratègica d'habitatge que respongui a les necessitats actuals i pugui preveure mesures per als reptes del futur, cal la creació d'òrgans i instruments que, per la seva naturalesa, gaudeixin de la capacitat econòmica i funcional necessàries per proposar i analitzar tècnicament les línies directrius en matèria d'habitatge, inclosos els processos de promoció i equipaments relatius a l'habitatge i l'ordenació del territori, així com la realització d'un seguit d'actuacions de caràcter eminentment mercantil i financer. Entre les diverses formes d'organització d'un ens capaç de dur a terme aquesta funció, amb personalitat jurídica pròpia, dins de l'àmbit del dret públic i privat, s'ha optat per la creació d'un organisme autònom que, tot i pertànyer a l'Administració, tingui l'autonomia suficient per portar a terme les funcions encomanades. Així, aquesta Llei crea l'Institut Nacional de l'Habitatge amb una estructura organitzativa tècnica que permeti desenvolupar les polítiques d'habitatge, d'acord amb l'objectiu estratègic de plena eficàcia i màxima proximitat a la població, i que alhora ha de permetre analitzar les possibles desigualtats en l'accés i el manteniment de l'habitatge per part de les persones, atenent les diferències de gènere, així com altres condicions personals com l'edat o la discapacitat.

#### IV

Per poder complir amb l'objectiu de donar resposta a les necessitats actuals i preveure mesures per als reptes del futur en matèria d'habitatge, es considera necessari dotar l'Institut Nacional de l'Habitatge de les eines necessàries per incrementar el parc immobiliari de lloguer a un preu assequible. Aquestes eines no només han de considerar l'acció única i aïllada del mateix Institut i de les administracions públiques, sinó que també han de permetre la generació de sinergies amb el sector privat.

És per aquest motiu que una de les eines que es consideren necessàries per assolir aquest objectiu és facultar l'Institut Nacional de l'Habitatge perquè pugui promoure la creació d'uns fons d'inversió amb participació pública i privada l'objectiu del qual sigui poder invertir per posar al mercat habitatges de lloguer a un preu raonable, ja sigui per la promoció de nous habitatges destinats a aquesta finalitat com per la rehabilitació d'habitatges privats per ser dedicats a la mateixa finalitat.

#### V

Aquesta Llei consta de trenta-cinc articles, estructurats en nou capítols, cinc disposicions addicionals, tres disposicions transitòries i tretze disposicions finals.

El capítol primer regula la naturalesa jurídica de l'Institut Nacional de l'Habitatge amb la intenció d'evidenciar que es tracta d'un òrgan flexible i dinàmic per poder donar una resposta eficaç i eficient a les necessitats i a la problemàtica en matèria d'habitatge a Andorra.

Per completar els preceptes que facilitin l'assoliment dels objectius de l'Institut Nacional de l'Habitatge, aquest capítol estableix els termes de la col·laboració institucional, especialment centrats en l'accés i la comunicació per part de totes les administracions públiques i empreses subministradores de serveis andorranes de la informació indispensable per elaborar i difondre les polítiques d'habitatge.



Finalment, es tanca aquest capítol amb la definició del Reglament de valoració de béns immobles, que pretén completar el règim de valoracions immobiliàries al nostre país, juntament amb les previsions del Reglament urbanístic.

El capítol segon tracta de forma integral els objectius, les funcions i les competències atribuïdes a l'Institut Nacional de l'Habitatge amb una clàusula de tancament que permet l'atribució per part del Govern d'altres funcions vinculades a l'habitatge.

L'organització de l'Institut Nacional de l'Habitatge es regula en el capítol tercer, que defineix els seus òrgans de govern i gestió per poder dur a terme els objectius establerts i les funcions encomanades. Pel que fa als òrgans de l'Institut, s'ha considerat oportú que la Taula Nacional de l'Habitatge, que alhora recupera la denominació inicial de "Comissió Nacional de l'Habitatge", s'incorpori a l'Institut com a òrgan consultiu i de participació dels actors públics i privats vinculats a l'habitatge.

Alhora, també, es precisa que la designació dels membres del comitè director s'ha de fer entre persones de nacionalitat andorrana i han de ser sotmesos a les obligacions de transparència vigents.

El capítol quart estableix el règim jurídic de l'Institut Nacional de l'Habitatge, al qual està sotmès, i determina que l'Institut es regeix per la normativa del dret privat, tret que exerceixi potestats públiques que estan sotmeses al dret públic, alhora que les relacions contractuals de les quals sigui part l'Institut es regeixen pel dret privat sense perjudici de garantir la publicitat i la concurrència dels procediments contractuals.

El capítol cinquè regula els recursos econòmics i la gestió patrimonial de l'Institut Nacional de l'Habitatge; cal destacar, a més de les assignacions a càrrec dels pressupostos de l'Estat, la possibilitat de tenir béns i drets adscrits per part del Consell General o d'altres administracions, entitats públiques o privades.

També, l'Institut Nacional de l'Habitatge així com les societats definides als apartats "c" i "d" de l'article 8 de la present llei estan subjectes al control del tribunal de comptes.

En el capítol sisè d'aquesta llei, es faculta l'Institut Nacional de l'Habitatge per promoure la creació d'un organisme d'inversió col·lectiva amb participació pública i privada destinat a la promoció d'habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra. Aquest capítol es divideix en tres articles, que regulen la naturalesa, el règim jurídic i l'objectiu d'aquest ens i els principis inspiradors de la seva política d'inversió, així com el règim d'autorització, inscripció i supervisió. Reglamentàriament es determinaran els requisits i les condicions perquè aquest ens pugui desenvolupar la seva activitat.

La gestió indirecta per part de privats ha de quedar plenament regulada per l'articulat de la llei. És per això que el capítol setè conté la regulació d'aquesta gestió en règim de concessió administrativa.

El capítol vuitè preveu la creació d'un fitxer de caràcter administratiu relatiu a les dades estadístiques dels contractes d'arrendaments sotmès a la normativa en matèria de protecció de dades.

Per això, s'insta als comuns en un termini de 18 mesos a comptar de l'entrada en vigor del decret que regula el fitxer de dades dels contractes d'arrendaments d'habitatges definit a l'article 27 d'aquesta llei, per incloure les dades dels contractes que consten en els seus arxius des de l'1 de gener de 2005.

El capítol novè regula la potestat inspectora de l'Institut i el règim sancionador, tipifica les infraccions i fixa les sancions corresponents, es remet a la legislació corresponent per als aspectes procedimentals i defineix la competència per imposar sancions.

La llei es clou amb cinc disposicions addicionals que fan referència als aspectes procedimentals relacionats amb el Fons d'Habitatge, tres disposicions transitòries i tretze disposicions finals. La primera disposició transitòria fa referència a la facultat del Govern per dictar les disposicions necessàries adreçades a la posada en funcionament del Fons d'Habitatge fins que s'aprovi el reglament d'organització i funcionament intern de l'Institut i la disposició transitòria segona regula el termini en què les dades vinculades als contractes d'arrendaments d'habitatges vigents han d'incorporar-se al fitxer de dades del registre administratiu creat a aquest efecte.



Les dos primeres disposicions finals preveuen el termini per al desplegament reglamentari de la Llei. Concretament, s'encomana al Govern que en el termini d'un any s'aprovin el reglament d'organització i funcionament de l'Institut, que derogui el reglament de creació de la comissió nacional de l'habitatge i el relatiu al registre administratiu sobre dades dels contractes d'arrendament d'habitatges, així com l'aprovació del reglament del règim jurídic aplicable al Fons d'Habitatge.

La disposició final tercera modifica la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries per tal de recollir com a exempció les derivades de les transmissions de béns immobles o de la constitució i cessió de drets reals sobre aquests béns a favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge i del Fons d'Habitatge.

La disposició final quarta modifica la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials per tal d'introduir una exempció vinculada a les transmissions oneroses efectuades per part de l'Institut Nacional de l'Habitatge i del Fons d'Habitatge i a favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge i del Fons d'Habitatge.

La disposició final cinquena modifica la Llei de l'impost de societats en addicionar un règim especial d'aportació de béns immobles al Fons d'Habitatge i de l'Institut Nacional de l'Habitatge per tal de promoure l'habitatge de lloguer.

La disposició final sisena modifica la Llei de l'impost general indirecte per reconèixer al Fons d'Habitatge la consideració d'empresari o professional.

La disposició final setena encomana que en el termini màxim d'un any s'aprovi el reglament sobre les normes de valoració de béns immobles i altres drets reals sobre béns immobles.

La disposició final vuitena encomana al Govern que en el període d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei addicioni a les funcions del Servei d'Atenció i Mediació prop de l'Administració de Justícia la mediació en l'àmbit dels conflictes derivats de les relacions contractuals en matèria d'arrendaments d'habitatge; la disposició final novena modifica la Llei d'arrendaments de finques urbanes per tal que els contractes d'arrendaments d'habitatge incloguin de forma obligatòria i, com a mínim, diverses dades relatives a l'habitatge, la disposició final desena encomana al Govern estudiar la viabilitat d'implantar la figura dels espais comuns compartits (dit "co-living"), la disposició final onzena encomana al Govern que modifiqui el Reglament de construcció vigent per crear un registre informàtic de cèdules i certificats d'habitabilitat, la disposició final dotzena encomana al Govern que trameti al Consell General els projectes de textos consolidats i la disposició final tretzena en determina l'entrada en vigor.

## Capítol primer. Disposicions generals

### Article 1. *Naturalesa jurídica*

L'objecte d'aquesta Llei és la creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge. Aquest Institut és un organisme autònom amb personalitat jurídica pròpia, plena capacitat d'obrar i patrimoni propi, amb independència de l'Administració general per desenvolupar les funcions que li són atribuïdes d'acord amb el que està establert en aquesta Llei i en la legislació vigent.

### Article 2. *Àmbit territorial*

La seu de l'Institut s'estableix al territori del Principat d'Andorra.

### Article 3. *Definicions*

1. Habitatges de protecció pública: habitatges construïts sobre terrenys de titularitat pública o privada destinats únicament al lloguer i adjudicats en funció de les necessitats socials detectades.

2. Habitatges de preu assequible: habitatges resultants d'actuacions de promoció pública o rehabilitació i destinats al lloguer amb un preu inferior al preu del mercat, amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge a les persones i famílies amb una capacitat econòmica limitada però superior al lliandar econòmic de cohesió social.



3. Cessió d'ús: la cessió d'ús privatiu de béns immobles que sense afectar el dret de propietat atorga a la persona beneficiària de la cessió el dret d'ús i gaudi del bé immoble per un temps que no pot ultrapassar els noranta-nou anys.

4. Fons d'Habitatge: organisme d'inversió col·lectiva publicoprivat promogut per l'Institut Nacional de l'Habitatge i destinat a la promoció d'habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra.

#### **Article 4.** *Intercanvi de dades*

1. El Govern, els comuns, els organismes autònoms, les entitats parapúbliques i les empreses subministradores de serveis, ja siguin públiques o privades, han de facilitar les dades requerides per l'Institut Nacional de l'Habitatge que siguin estrictament necessàries per exercir les funcions encomanades, en el marc de l'exercici, per part dels poders públics, del deure de promoció de les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne, complint allò establert a la Llei qualificada de protecció de dades personals en vigor.

2. Les dades que poden ser requerides han d'estar vinculades al Sistema d'indicadors d'habitatge aprovat pel Govern.

#### **Article 5.** *Normes de valoració de béns immobles*

1. El Govern ha de desenvolupar reglamentàriament les normes de valoració de béns immobles que continguin el conjunt de disposicions tècniques destinades a definir els criteris i les normes per calcular el valor de taxació de béns immobles i de determinats drets reals.

2. Aquestes normes han d'establir la qualitat tècnica i formal de les valoracions amb l'objectiu últim de protegir els interessos públics i privats.

## Capítol segon. Objectius, funcions i competències de l'Institut Nacional de l'Habitatge

#### **Article 6.** *Objectius i principis d'actuació*

1. Els objectius de l'Institut Nacional de l'Habitatge són l'execució i la gestió de les polítiques d'habitatge d'acord amb el que estableix aquesta Llei, per tal d'identificar les disfuncions existents i millorar l'eficiència del mercat immobiliari.

2. La gestió integrada de les actuacions públiques en matèria d'habitatge ha de desenvolupar-se d'acord amb els principis de coordinació, cooperació i col·laboració amb les administracions comunals, i en concertació, si escau, amb altres ens de caràcter públic o privat.

#### **Article 7.** *Funcions*

1. Corresponen a l'Institut Nacional de l'Habitatge les funcions següents:

a) En relació amb les polítiques públiques d'habitatge:

- i. Proposar al Govern la planificació de les polítiques públiques de l'habitatge, inclosa l'elaboració de plans estratègics de l'habitatge.
- ii. Dissenyar i proposar al Govern les polítiques d'informació i atenció ciutadana en totes les matèries de la seva competència.
- iii. Redactar i traslladar propostes normatives al Govern.
- iv. Assessorar el Govern i fer-li recomanacions en matèria d'habitatge.

b) En relació amb l'habitatge de protecció pública:

- i. Promoure, tant de manera directa com principalment mitjançant la gestió indirecta, habitatges de protecció pública.



- ii. Promoure operacions de remodelació i rehabilitació d'habitatges que formin part del patrimoni de l'Institut.
  - iii. Tramitar, instruir i gestionar les adjudicacions d'habitatges de protecció pública.
  - iv. Gestionar béns i drets, incloses les aportacions dineràries, d'altres administracions públiques.
  - v. Fer la proposta d'aprovació dels estàndards d'habitatge de protecció pública.
  - vi. Redactar i proposar al Govern l'aprovació del reglament de fixació dels criteris de selecció i accés a l'habitatge de protecció pública.
- c) En relació amb el Fons d'Habitatge, l'Institut promou la constitució del Fons d'Habitatge.
- d) En relació amb els estudis i el tractament de dades:
- i. Portar a terme estudis i publicacions en matèria d'habitatge.
  - ii. Definir un sistema d'indicadors que permetin conèixer la situació de l'habitatge en termes quantitatius i qualitatius, així com mesurar la necessitat de promoció d'habitatge de protecció pública.
- e) En relació amb les mesures de protecció de les persones usuàries dels habitatges:
- i. Vetllar pel compliment dels paràmetres de qualitat i accessibilitat dels habitatges i de les mesures per garantir el seu bon ús, conservació i rehabilitació i la transparència del mercat immobiliari.
  - ii. Difondre les ajudes i prestacions destinades al lloguer i a la rehabilitació d'habitatges, en l'àmbit de la seva competència, així com promoure les ajudes destinades a col·lectius amb requeriments específics.
  - iii. Assumir la responsabilitat del registre administratiu del fitxer de dades relatives a les dades dels contractes d'arrendaments d'habitatge.
2. Sense perjudici de les funcions assenyalades a l'apartat 1, corresponen a l'Institut Nacional de l'Habitatge totes les funcions que el Govern li atribueixi o encarregui per mitjà dels instruments jurídics adequats en cada cas en matèria d'habitatge.
3. L'Institut Nacional de l'Habitatge, en el marc de la normativa continguda en el Codi de l'Administració i de la normativa de finances públiques, compleix les funcions que disposen els apartats 1 i 2 i les que se li puguin atribuir o encarregar, de manera directa o indirectament mitjançant els mecanismes establerts en la normativa aplicable, en particular participant en societats, consorcis i entitats públiques i privades l'objecte de les quals sigui la realització d'activitats relacionades amb les funcions de l'Institut.

#### **Article 8.** *Competències*

En l'exercici de les seves funcions, l'Institut Nacional de l'Habitatge té competència per:

- a) Desenvolupar aquestes funcions directament mitjançant l'òrgan o els òrgans que siguin competents.
- b) Aprovar les fórmules de gestió indirecta necessàries per al compliment de les funcions que li són encomanades.
- c) Crear societats mercantils quan així convingui a la promoció, gestió o execució de les activitats de la seva competència.
- d) Participar en altres societats constituïdes qualssevol, amb limitació de la responsabilitat, per ens públics o particulars, per al desenvolupament de finalitats de promoció d'habitatge de protecció pública i rehabilitació.
- e) Subscriure documents de caràcter contractual amb altres subjectes públics o privats.

## Capítol tercer. Organització de l'Institut Nacional de l'Habitatge

### Article 9. *Comitè Director*

1. El Comitè Director és l'òrgan directiu col·legiat de l'Institut Nacional de l'Habitatge.
2. El Comitè Director està integrat per tres membres. Dos membres són proposats pel Govern i l'altre membre és proposat, de manera conjunta, entre els set comuns. La designació dels membres es fa entre persones de nacionalitat andorrana amb una titulació acadèmica superior en el camp econòmic, jurídic, financer, social o de l'arquitectura i amb una experiència reconeguda i coneixements acreditats d'un mínim de quatre anys. En tots els casos, la designació d'un membre ha de contenir la motivació suficient que avaluï la idoneïtat de la persona per al càrrec i ha de procurar-se el respecte al principi de presència equilibrada de dones i homes.
3. El Consell General, prèvia proposta conjunta del Govern i dels comuns, nomena els membres de l'Institut per majoria simple.
4. El mandat s'estableix per a un període de quatre anys renovables.
5. Qualsevol membre del Comitè director ha de cessar en les seves funcions únicament en els casos següents:
  - a) Per renúncia expressa, feta per escrit, davant del síndic general.
  - b) Per defunció
  - c) Per finalització del termini del seu mandat.
  - d) Per condemna mitjançant sentència ferma per delictes dolosos.
  - e) Per incórrer en incompatibilitat, segons les previsions de la present Llei.
  - f) Per manifesta negligència o descuit en l'exercici del seu càrrec.
6. En els cinc primers casos esmentats en l'apartat anterior, el síndic general declara el càrrec vacant, una vegada constata, mitjançant el document corresponent, la causa que l'ocasiona.
7. La negligència o el descuit en l'exercici del càrrec només pot ser declarada pel Ple el Consell General, en sessió pública, per majoria absoluta dels seus membres i després d'audiència amb la persona interessada.
8. El president, que ha de ser un dels membres nomenats pel Govern, és la persona que ocupa la Direcció de l'Institut Nacional de l'Habitatge.
9. Les decisions s'acorden per majoria dels presents. El president té vot de qualitat.
10. El Comitè es reuneix de manera ordinària, dos vegades l'any com a mínim. A petició del president o de dos dels membres, es pot reunir en sessió extraordinària.

### Article 10. *Funcions del Comitè Director*

Són funcions del Comitè Director:

- a) Aprovar les dotacions de personal de l'Institut i la seva organització.
- b) Aprovar el programa d'activitats, prenent com a base la consecució dels objectius i les funcions previstos en aquesta Llei.
- c) Adjudicar els contractes que subscriu l'Institut quan, pel seu import, i d'acord amb els límits que determini el mateix Comitè Director, no ho pugui fer la persona responsable de la Direcció de l'Institut.
- d) Establir les prioritats estratègiques.
- e) Designar, si escau, un membre del Comitè Director de l'Institut Nacional de l'Habitatge per representar aquest ens dins l'òrgan d'administració del Fons d'Habitatge.
- f) Proposar el projecte de pressupost de l'Institut, d'acord amb l'article 19 d'aquesta Llei, i fer-ne el seguiment i la gestió.
- g) Aprovar la memòria d'activitats anual i les liquidacions pressupostàries.

**Article 11. Direcció**

1. La direcció de l'Institut Nacional de l'Habitatge recau sobre un dels membres del Comitè Director proposat pel Govern per ocupar aquest lloc.

El mandat s'estableix per a un període de quatre anys renovables i el càrrec té el caràcter de dedicació exclusiva amb la possibilitat que la persona designada sigui destituïda en qualsevol moment pel Consell General en aplicació de les disposicions de l'article 9.

2. La persona responsable de la direcció de l'Institut ha de tenir la nacionalitat andorrana i disposar d'una titulació acadèmica en l'àmbit de l'economia, les finances, l'arquitectura, el treball social o el dret, amb prestigi reconegut, formació i experiència acreditada en l'àmbit de l'habitatge.

3. Són facultats de la persona responsable de la direcció de l'Institut:

- a) Preparar les sessions del Comitè Director i elaborar la documentació que ha d'examinar.
- b) Executar els acords del Comitè Director de l'Institut.
- c) Exercir la representació de l'organisme.
- d) Proposar al Comitè Director de l'Institut el pla estratègic i d'inversions de l'organisme.
- e) Exercir la direcció administrativa de l'organisme i representar-lo en tot tipus d'actes i contractes la quantia dels quals no excedeixi la xifra per a la qual estigui delegat expressament pel Comitè Director.
- f) Administrar els recursos de l'Institut, gestionar els ingressos, ordenar els cobraments i els pagaments i retre comptes davant del Comitè Director.
- g) Portar a terme la contractació de personal.
- h) I, en general, totes les que no estiguin atribuïdes expressament a un altre òrgan.

**Article 12. Comissió Nacional de l'Habitatge**

1. Es crea la Comissió Nacional de l'Habitatge, com a òrgan consultiu i de participació en els àmbits d'acció previstos per aquesta Llei.

2. La composició d'aquesta Comissió ha d'integrar representants, com a mínim, de l'Administració general i les administracions comunals, així com les institucions i associacions públiques i privades l'objectiu de les quals es relacioni directament amb les finalitats establertes en aquesta Llei. La participació en aquesta Comissió no és en cap cas remunerada.

3. El Govern regula mitjançant reglament la naturalesa, la composició, l'organització, el funcionament i les funcions de la Comissió Nacional de l'Habitatge.

**Article 13. Personal**

1. El personal al servei de l'Institut Nacional de l'Habitatge es regeix per la normativa laboral i pels seus reglaments interns.

2. Els llocs de treball del personal de l'Institut es proveeixen mitjançant convocatòria pública i d'acord amb els principis d'igualtat d'oportunitats entre dones i homes, mèrit i capacitat.

3. El personal administratiu i tècnic és contractat per la persona responsable de la direcció de l'Institut de Nacional de l'Habitatge.

4. L'estructura organitzativa de l'Institut serà la prevista en el reglament d'organització i funcionament de l'Institut Nacional de l'Habitatge. No obstant això, es preveu que dins el personal tècnic es prioritzin perfils dels àmbits de l'economia, financer, de l'arquitectura, de l'estadística, del treball social i del dret.

**Article 14. Incompatibilitats i obligacions de transparència**

En l'exercici de les seves funcions, la persona responsable de la direcció de l'Institut, els membres del Comitè Director i el personal de l'Institut no poden entrar en conflicte d'interessos en relació amb les funcions



atribuïdes i tampoc respecte a les que puguin derivar-se de la seva activitat professional ni perjudicar la bona imatge de l'Institut.

La persona responsable de la direcció de l'Institut i els membres del Comitè Director queden subjectes a les obligacions establertes a la Llei de transparència vigent.

## Capítol quart. Règim jurídic de l'Institut Nacional de l'Habitatge

### Article 15. Règim jurídic

1. L'Institut Nacional de l'Habitatge es regeix pel que determinen aquesta Llei i la normativa reglamentària de desenvolupament, pel Codi de l'Administració en relació amb els organismes autònoms i les entitats parapúbliques, i per l'ordenament jurídic privat, amb les excepcions que estableix aquesta Llei.

2. L'Institut Nacional de l'Habitatge sotmet la seva activitat a les normes de dret civil, mercantil i laboral aplicables, excepte els actes i les funcions que impliquen l'exercici de potestats públiques, que queden sotmesos al dret públic.

### Article 16. Règim de contractació

L'Institut Nacional de l'Habitatge sotmet la seva contractació al dret privat. Això no obstant, l'Institut ha de vetllar pel respecte dels principis de transparència, publicitat i concurrència en les contractacions.

## Capítol cinquè. Patrimoni i recursos econòmics de l'Institut Nacional de l'Habitatge

### Article 17. Patrimoni

1. Per al compliment del seu objecte, l'Institut Nacional de l'Habitatge compta amb el patrimoni i els recursos que té atribuïts en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i amb els que obtingui en el futur en l'exercici de la seva activitat.

2. L'Institut Nacional de l'Habitatge també disposa dels béns que li puguin ser cedits per altres administracions públiques o persones privades.

3. Els béns de les persones públiques adscrits a l'Institut Nacional de l'Habitatge tenen la qualificació jurídica de béns patrimonials o de domini públic en funció del seu ús o destí.

4. L'Institut Nacional de l'Habitatge gaudeix de facultats plenes d'administració ordinària i extraordinària dels béns de domini públic que li puguin ser adscrits, però únicament els pot utilitzar per complir les seves finalitats.

### Article 18. Recursos

1. Constitueixen els recursos de l'Institut Nacional de l'Habitatge:

- a) Assignacions a càrrec dels pressupostos de l'Estat.
- b) Els béns i drets que constitueixen el seu patrimoni.
- c) Les rendes obtingudes de la gestió del seu patrimoni, inclòs l'arrendament.
- d) Els excedents de gestió que obtingui.
- e) Les subvencions, donacions i aportacions voluntàries que li puguin ser atorgades.
- f) Qualsevol altre recurs que li pugui ser autoritzat pel Govern.

2. El Govern ha d'aprovar per decret els preus públics amb la finalitat de remunerar la prestació de serveis i funcions de l'Institut que no són de sol·licitud o recepció obligatòria.

### Article 19. Pressupost

El projecte de pressupost ha de ser lliurat per l'Institut Nacional de l'Habitatge al ministeri encarregat de les finances perquè, un cop aprovat per acord del Govern, sigui tramès al Consell General per ser integrat en el Pressupost general de l'Estat.

**Article 20.** *Gestió i administració*

1. L'Institut administra els seus recursos propis amb total independència de l'Administració general, respectant els principis d'eficiència, eficàcia i prudència.
2. L'Institut pot comprar i vendre béns mobiliaris i immobiliaris i concloure contractes que siguin necessaris per a la consecució dels seus objectius.

**Article 21.** *Control financer i comptable*

1. L'Institut està subjecte al control financer d'acord amb el que estableix la Llei general de les finances públiques i amb les adaptacions necessàries per a l'exercici de la seva activitat.
2. L'Institut, així com les societats definides als apartats c) i d) de l'article 8 anterior, estan subjectes a la fiscalització del Tribunal de Comptes.

**Capítol sisè. Fons d'Habitatge****Article 22.** *Naturalesa, règim jurídic i objectiu*

1. És competència de l'Institut Nacional de l'Habitatge promoure la creació d'un organisme d'inversió col·lectiva publicoprivat destinat a la promoció d'habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra.
2. El Fons d'Habitatge es regula per les disposicions d'aquesta Llei i la seva normativa de desenvolupament i, amb caràcter supletori, per la normativa aplicable.
3. No és aplicable al Fons d'Habitatge el règim jurídic establert per a les societats públiques mercantils.

**Article 23.** *Normes d'inversió*

1. La política d'inversió del Fons d'Habitatge es regeix pels principis de responsabilitat, transparència i seguretat.
2. Reglamentàriament s'estableixen les normes de funcionament de la política d'inversió, els criteris de valoració dels béns i drets en què inverteixi, i les limitacions a les subscripcions i reemborsaments, així com la fixació del valor liquidatiu.

**Article 24.** *Regulació del Fons d'Habitatge*

1. El Fons d'Habitatge està sotmès a les obligacions aplicables als organismes d'inversió col·lectiva (OIC) de dret andorrà i al règim de supervisió de l'Autoritat Financera Andorrana, amb les excepcions establertes en aquesta Llei.
2. El Fons d'Habitatge està sotmès al control del Tribunal de Comptes.

**Capítol setè. Gestió indirecta de les funcions de l'Institut Nacional de l'Habitatge****Article 25.** *Principi de subsidiarietat de l'activitat pública*

De conformitat amb el Codi de l'Administració, l'Institut ha de respectar el principi del caràcter subsidiari de l'activitat pública respecte a la iniciativa privada.

Les administracions públiques han de limitar llur activitat als serveis essencials per a la comunitat, procurant en qualsevol cas que la seva gestió, quan sigui possible i no impliqui l'exercici de funcions d'autoritat, es porti a terme mitjançant fórmules de gestió indirecta.

**Article 26.** *Règim de concessió de les promocions d'habitatges de protecció pública*

1. L'Institut pot establir que la construcció o l'explotació de determinades promocions d'habitatge de protecció pública es duguin a terme en règim de concessió administrativa, i pot regular-ne les condicions.
2. La concessió atorga al seu titular el dret a tenir l'ús privatiu de les obres efectuades per ell durant un període que en tot cas, incloent-hi el període principal més les prorroques, no pot superar el límit establert en la Llei de contractació pública per a les concessions d'obres. La concessió no ha d'afectar el dret

de propietat i ha de respectar els drets de tercers, i comporta, encara que no sigui explícit, la facultat de l'Administració de rescatar-la abans del venciment si hi ha raons d'interès públic que ho justifiquin. Els titulars d'aquestes concessions tenen prohibida la cessió de la concessió a tercers, llevat d'autorització expressa de l'òrgan de contractació.

3. Les obligacions que han de complir els titulars de concessions establertes sobre els habitatges de protecció pública s'estableixen per reglament.

4. Correspon al Comitè Director de l'Institut, a proposta del director de l'Institut, atorgar les concessions a què es refereix aquest article i acordar-ne, quan escaigui, les renovacions. Els requisits que han de complir les sol·licituds, així com el procediment i les regles o els criteris per atorgar i per renovar concessions, són els aplicables a la concessió d'obres regulada per la Llei de contractació pública.

5. L'anul·lació o l'extinció d'una concessió, per renúncia o acabament del termini per al qual va ser atorgada, o les eventuais pròrrogues, o per rescate, donen lloc a la seva reversió immediata a l'Institut Nacional de l'Habitatge, que ha de compensar el concessionari en els supòsits i les condicions que es determinin en la Llei de contractació pública.

6. El règim de concessió de les promocions d'habitatge de protecció pública regulat en aquest article també és aplicable a les aportacions al Fons d'Habitatge i els negocis jurídics que aquest ens pugui dur a terme d'acord amb la seva política d'inversió.

## Capítol vuitè. Recollida de dades estadístiques en matèria d'habitatge

### Article 27. *Creació de fitxers de dades*

1. Es crea el fitxer de dades anonimitzades relatives als contractes d'arrendament d'habitatges que alimenta el sistema d'indicadors estadístics del Govern, en el qual han de ser objecte d'inscripció les dades corresponents a contractes subscrits entre la part arrendadora i la part arrendatària referents a immobles destinats a l'ús d'habitatge i situats al Principat d'Andorra.

2. Aquests fitxers han de tenir en compte la finalitat del tractament, les fonts d'obtenció i la tipologia de les dades que estan definides al sistema d'indicadors d'habitatge aprovat pel Govern i les entitats de naturalesa pública amb les quals es preveu intercanviar aquestes dades.

3. El Govern ha d'aprovar un reglament que reguli el fitxer de dades anonimitzades relatives als contractes d'arrendament d'habitatges.

4. El dret d'accés al fitxer queda subjecte al qual s'estableix en la normativa general aplicable i, especialment, a la Llei qualificada de protecció de dades personals vigent.

### Article 28. *Obligatorietat d'inscripció*

1. Les persones físiques o les persones jurídiques de naturalesa privada que siguin arrendatàries d'habitatges han de facilitar al Comú de residència les dades dels contractes d'arrendaments per habitatge als quals fa referència l'article 12 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999.

2. La finalitat d'aquesta recollida de dades és alimentar el sistema d'indicadors estadístics d'habitatge aprovat pel Govern.

3. Els comuns han d'incorporar aquestes dades a la plataforma informàtica vinculada al fitxer de dades.

## Capítol novè. Règim sancionador

### Article 29. *Potestat inspectora*

1. L'Institut pot portar a terme inspeccions amb la finalitat d'analitzar el compliment de la normativa vigent en matèria d'habitatge per mitjà del personal habilitat a aquest efecte.

2. L'activitat inspectora està sotmesa als estrictes requisits del principi de legalitat, a les disposicions del Codi de l'Administració i al Reglament regulador del procediment sancionador.



3. Les persones inspectores tenen la consideració d'autoritat pública en el desenvolupament de llur activitat i estan obligades a mantenir el secret sobre la informació que coneguin en l'exercici de les seves funcions, fins i tot després d'haver cessat en el càrrec.

4. Per a l'exercici de les seves funcions, les persones inspectores estan facultades per:

- a) Efectuar visites de comprovació i aixecar les actes corresponents.
- b) Examinar la documentació que sigui sol·licitada a altres administracions o a les persones físiques o jurídiques requerides en el marc de les actuacions prèvies incoades o dins de la instrucció de l'expedient sancionador corresponent.
- c) Fer les citacions oportunes, per tot mitjà admès en dret, a aquestes persones o a qui les representi, en les quals ha de constar la data, el lloc, l'hora i l'objecte de la compareixença, així com els efectes de no acomplir-les.

En el cas que, d'acord amb els resultats d'una inspecció, es constati l'incompliment de les disposicions d'aquesta Llei, s'ha d'incoar l'expedient sancionador corresponent.

#### **Article 30.** *Potestat sancionadora*

L'Institut Nacional de l'Habitatge disposa de la capacitat d'imposar les sancions que es preveuen en aquest capítol d'aquesta Llei, d'acord amb el procediment establert al Codi de l'Administració i al Reglament regulador del procediment sancionador.

#### **Article 31.** *Infraccions*

1. L'incompliment de les obligacions contingudes en aquesta Llei, així com en les normes que la complementin o la desenvolupin, constitueix una infracció administrativa en matèria d'habitatge.

2. Les infraccions administratives es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

3. Són infraccions molt greus en matèria d'habitatge les accions o omissions següents:

- a) Incomplir la destinació dels béns de les persones públiques a la promoció d'habitatges de protecció pública quan el planejament urbanístic els hagi reservat a aquesta finalitat.
- b) La inexactitud o irregularitat en els documents, certificats o informes tècnics quan es posi en risc la seguretat dels habitatges de protecció pública.
- c) Incomplir el deure de conservació i rehabilitació dels habitatges de protecció pública, si aquest incompliment suposa un risc per a la seguretat de les persones.
- d) No destinar l'habitatge de protecció pública o de preu assequible a residència habitual i permanent dels propietaris o dels titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.
- e) Transmetre, llogar o cedir l'ús de l'habitatge de protecció pública o de preu assequible a terceres persones.
- f) La percepció de qualsevol sobrepreu en el lloguer o la venda de l'habitatge de protecció pública.
- g) Destinar les ajudes percebudes a finalitats diferents de les que en van motivar l'atorgament.
- h) La reincidència consistent en la comissió de dos infraccions greus.

4. Són infraccions greus en matèria d'habitatge les accions o omissions següents:

- a) Incomplir les disposicions relatives als procediments establerts en matèria d'habitatge de protecció pública.
- b) Subministrar dades inexactes per accedir a un habitatge de protecció pública.
- c) Incomplir els terminis establerts per a l'inici i la finalització de les promocions d'habitatge de protecció pública o de preu assequible sobre sòls reservats o qualificats per a aquesta finalitat.

d) La reincidència consistent en la comissió de dos infraccions lleus.

5. Són infraccions lleus totes les que no tinguin el caràcter de molt greu o de greu. En qualsevol cas, constitueix sempre una infracció incomplir l'obligació de declarar les dades d'habitatge establerta a l'article 28.

#### **Article 32.** *Procediment sancionador*

El procediment sancionador s'ajusta a les prescripcions següents:

a) Normativa aplicable. El procediment s'ha d'ajustar al que estableixen el Codi de l'Administració i la normativa reguladora del procediment sancionador vigents, amb les particularitats establertes en els apartats següents.

b) Òrgans competents. Correspon al Comitè Director de l'Institut incoar l'expedient sancionador, nomenar l'instructor i dictar la resolució corresponent.

c) Incoació i instrucció. El procediment sancionador s'incoa d'ofici o a instància de part. Per iniciar el procediment, el Comitè Director pot decidir efectuar la instrucció prèvia d'una informació reservada per esclarir els fets, en vista de la qual acorda la incoació de l'expedient o, si escau, l'arxivament de les actuacions.

d) Al·legacions i resolució. La incoació de l'expedient sancionador i també el plec de càrrecs amb l'exposició dels fets imputats, la referència dels preceptes legals infringits i la proposta de sanció es notifiquen a la part que presumptament ha comès la infracció en matèria d'habitatge. En el termini de deu dies a comptar de la notificació, la part presumptament infractora pot al·legar tot el que consideri pertinent i proposar la pràctica de les proves oportunes que s'hagin de dur a terme sempre que no es considerin inútils o irrelevants. Una vegada finalitzada la instrucció, l'expedient es trasllada a l'òrgan competent perquè el resolgui.

e) Recurs administratiu. Contra la resolució pot interposar-se recurs administratiu de conformitat amb les previsions del Codi de l'Administració.

#### **Article 33.** *Sancions*

1. Les infraccions lleus se sancionen amb multes de fins a 600 euros. Les infraccions greus se sancionen amb multes de 601 a 3.000 euros. Les infraccions molt greus se sancionen amb multes de 3.001 a 30.000 euros.

2. Quan l'infractor hagi obtingut un benefici econòmic avaluable i concret mitjançant la comissió de les infraccions esmentades superior al màxim indicat en l'apartat anterior, s'ha de sancionar amb una multa de fins al doble del benefici obtingut.

3. Les quanties de les sancions establertes en els apartats anteriors s'han de graduar tenint en compte en cada cas la gravetat de la infracció, la naturalesa dels danys i perjudicis causats i la conducta anterior dels infractors, llevat que ja hagués estat presa en consideració per qualificar la sanció.

#### **Article 34.** *Prescripció de les infraccions*

1. Les infraccions lleus prescriuen en el termini d'un any; les greus, en el termini de dos anys, i les molt greus, al cap de tres anys.

2. El termini de prescripció es comença a comptar des del dia en què es comet la infracció.

3. La prescripció s'interromp en el moment en què s'inicia, amb coneixement de la persona interessada, el procediment sancionador.

#### **Article 35.** *Prescripció de les sancions*

1. Les sancions imposades per infraccions lleus prescriuen en el termini d'un any; les imposades per infraccions greus, en el termini d'un any i mig, i les imposades per infraccions molt greus, al cap de dos anys.

2. El termini de prescripció es comença a comptar des del moment que adquireixi fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció.





3. La prescripció s'interromp en el moment que s'inicia, amb coneixement de la persona interessada, el procediment d'execució.

#### Disposició addicional primera. Reserva de denominació del Fons d'Habitatge

El Fons d'Habitatge està exclòs de l'obligació de reserva de denominació establerta a l'article 5 de la Llei 10/2008, del 12 de juny, de regulació dels organismes d'inversió col·lectiva de dret andorrà.

#### Disposició addicional segona. Taxes d'autorització, inscripció i supervisió del Fons d'Habitatge

El Fons d'Habitatge està exclòs del compliment del pagament de la taxa d'inscripció per a la creació, baixa o modificació dels organismes d'inversió col·lectiva (OIC) de dret andorrà, de la taxa d'autorització per a la creació o modificació dels OIC de dret andorrà i de la taxa anual de supervisió dels OIC de dret andorrà, previst a la Llei 10/2013, del 23 de maig, de l'Autoritat Financera Andorrana.

#### Disposició addicional tercera. Estats reservats i financers públics del Fons d'Habitatge

Els estats reservats, previstos en la regulació dels organismes d'inversió col·lectiva, del Fons d'Habitatge s'elaboren amb una periodicitat semestral.

Els estats reservats i els estats financers públics es trameten al ministeri amb competència en matèria d'habitatge, a l'Autoritat Financera Andorrana i al Tribunal de Comptes. Pel que fa als primers, aquesta obligació s'ha de complir durant el mes següent a la finalització del semestre; i respecte als segons, en el decurs dels tres mesos següents al tancament de l'exercici en qüestió, i, en el cas que s'elaborin amb una periodicitat superior a l'any, dins els tres mesos següents al tancament de l'auditoria.

#### Disposició addicional quarta. Periodicitat i publicitat dels informes del Fons d'Habitatge

La periodicitat dels informes públics, previstos en la regulació dels organismes d'inversió col·lectiva, és semestral.

Els informes es trameten al ministeri encarregat de l'habitatge, a l'Autoritat Financera Andorrana i al Tribunal de Comptes i es publiquen en els llocs que s'indiquin en els prospectes.

#### Disposició addicional cinquena. Alienació de béns immobles patrimonials al Fons d'Habitatge

Els béns immobles patrimonials que siguin declarats alienables estan exclosos de la subhasta pública establerta a l'article 87, paràgraf primer, del Codi de l'Administració, del 29 de març de 1989, per alienar-los o aportar-los al Fons d'Habitatge.

#### Disposició transitòria primera

Es faculta el Govern per dictar les disposicions necessàries per al desplegament, l'eficàcia i l'execució del Fons d'Habitatge fins al moment de l'entrada en vigor del reglament d'organització i funcionament de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

#### Disposició transitòria segona

Un cop s'aprovi el Reglament regulador dels fitxers de dades de l'article 27 d'aquesta Llei, les persones arrendatàries que no ho hagin fet, han de facilitar, en el termini de 18 mesos des de la seva entrada en vigor, les dades dels contractes d'arrendament del seu habitatge al Comú de residència d'acord amb el que disposa l'article 28.

L'obligatorietat d'inscripció d'aquestes dades abasta tant els contractes d'arrendament d'habitatges escrits com verbals. En el supòsit de contracte d'arrendament d'habitatge verbal, la part arrendatària ha de declarar les dades relatives al contracte d'arrendament objecte d'inscripció acompanyada del rebut o documentació acreditativa del pagament de la renda davant el Comú de la parròquia en què estan censada.



El Comú ha de verificar aquestes dades mitjançant la consulta als registres administratius públics corresponents abans d'incorporar-les a la plataforma vinculada al fitxer de dades.

### Disposició transitòria tercera

Els Comuns disposen d'un termini de 18 mesos a comptar de l'entrada en vigor del Reglament que regula els fitxers de dades dels contractes d'arrendaments d'habitatges per incloure les dades de que disposin dels contractes que consten en els seus arxius, definit a l'article 27 d'aquesta llei, a comptar de l'1 de gener de 2005.

### Disposició final primera. Desenvolupament reglamentari de l'Institut Nacional de l'Habitatge

1. En el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha d'aprovar els reglaments que en dimanen i, en concret, el Reglament d'organització i funcionament de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

2. El Govern ha d'aprovar el Reglament que reguli el fitxer de dades dels contractes d'arrendaments d'habitatges en el termini de tres mesos a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

### Disposició final segona. Desenvolupament reglamentari del Fons d'Habitatge

Es faculta el Govern per aprovar el reglament de desenvolupament d'aquesta llei a l'efecte de regular el règim jurídic aplicable al Fons d'Habitatge.

### Disposició final tercera. Modificació de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

S'introdueix un nou apartat 13 a l'article 4 de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, amb la redacció següent:

#### **"Article 4. Exempcions**

Resten exemptes de l'impost:

(...)

13. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles, i també les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns, efectuades en favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge, del Fons d'Habitatge i de les societats andorranes participades per aquest últim amb l'objectiu de promoure habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra, així com les derivades de les transmissions efectuades per part d'aquests últims a un tercer."

### Disposició final quarta. Modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000

S'introdueix un nou apartat 12 a l'article 4 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000, amb la redacció següent:

#### **"Article 4. Exempcions**

Resten exemptes de l'impost:

(...)

12. Les transmissions oneroses de béns immobles efectuades per part de l'Institut Nacional de l'Habitatge, del Fons d'Habitatge i de les societats andorranes participades per aquest últim amb l'objectiu de promoure habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra a favor de persones físiques o jurídiques residents en territori andorrà, així com les transmissions de béns immobles i també les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns en favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge, del Fons d'Habitatge i de les societats andorranes participades per aquest últim amb l'objectiu de promoure habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra."

## Disposició final cinquena. Modificació de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats

1. S'introdueix una nova lletra m a l'apartat 1 de l'article 8 de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats, amb la redacció següent:

### **"Article 8. Exempcions**

1. Estan totalment exempts de l'impost:

(...)

m) L'Institut Nacional de l'Habitatge."

2. S'introdueix un nou article 24 quarter a la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats, amb la redacció següent:

**"Article 24 quarter. Règim especial d'aportació de béns immobles a l'Institut Nacional de l'Habitatge, al Fons d'Habitatge i a les societats andorranes participades per aquest últim amb l'objectiu de promoure habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra**

Els tributaris obligats que s'acullin al règim especial previst en aquest article han d'aplicar una reducció del 15% de la base de tributació corresponent a les rendes positives procedents de l'aportació de béns immobles a l'Institut Nacional de l'Habitatge, al Fons d'Habitatge i a les societats andorranes participades per aquest últim amb l'objectiu de promoure habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra."

## Disposició final sisena. Modificació de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte

S'introdueix un nou apartat 5 a l'article 5 de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, amb la redacció següent:

### **"Article 5. Concepte d'activitat econòmica i d'empresari o professional**

(...)

5. A l'efecte d'aquesta Llei, el Fons d'Habitatge té la consideració d'empresari o professional."

## Disposició final setena. Normes de valoració de béns immobles

S'encomana al Govern que en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei aprovi un reglament sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets que reguli les normes per calcular el valor de taxació de béns immobles i de determinats drets reals. Aquestes normes han d'establir la qualitat tècnica i formal de les valoracions amb l'objectiu últim de protegir els interessos públics i privats.

## Disposició final vuitena. Modificació del Reglament regulador del Servei d'Atenció i Mediació prop de l'Administració de Justícia

S'encomana al Govern que en el període d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei modifiqui les competències del Servei d'Atenció i Mediació prop de l'Administració de Justícia per tal d'incloure-hi la mediació en l'àmbit dels conflictes derivats de les relacions contractuals en matèria d'arrendaments d'habitatge."

## Disposició final novena. Modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Es modifica l'article 12 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual va ser modificat al seu torn per l'article 2 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, el qual queda redactat de la manera següent:

"1. El contracte d'arrendament s'ha de fer necessàriament per escrit.



2. Les parts han de designar en el contracte d'arrendament un domicili a l'efecte de notificacions i citacions, el qual ha de ser sempre en territori andorrà.

3. Per tal d'identificar l'objecte d'arrendament, en els contractes d'arrendament per a habitatges s'han de fer constar, com a mínim, les dades relatives a les condicions econòmiques, a la localització (adreça i parròquia), la superfície construïda, el nombre d'estances per tipus, el nombre de banys, el tipus d'energia i l'any de construcció de l'habitatge. Si l'habitatge disposa d'aparcament o traster, cal indicar la superfície d'aquests elements."

### Disposició final desena. Espais comuns compartits

S'encomana al Govern que estudiï la viabilitat d'implantar la figura dels espais comuns compartits (dit "co-living").

### Disposició final onzena. Modificació del Reglament de construcció

S'encomana al Govern que en el període de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei modifiqui el Reglament de construcció vigent per crear un registre informàtic de cèdules i certificats d'habitabilitat que incorpori com a mínim les dades relatives al tipus d'habitatge, adreça vinculada al registre estadístic del territori i número del Codi d'Edificis de Seguretat de les Instal·lacions (CESI), referència cadastral, tipus d'estança (cuina, nombre habitacions, cambra higiènica, sala-cuina, altres peces), superfície construïda, llinar d'ocupació, certificat energètic (qualificació i data), data del certificat de final d'obra, nivell d'habitabilitat i estat de la vigència del certificat (si/no) de l'immoble, accessibilitat (practicable / accessible).

### Disposició final dotzena. Textos consolidats

S'encomana al Govern que, en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i en els termes previstos a l'article 116 del Reglament del Consell General, trameti al Consell General, el Projecte de text consolidat de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000, la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats, Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte i la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny del 1999.

### Disposició final tretzena. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Casa de la Vall, 17 de juny del 2021

*Roser Suñé Pascuet*  
Síndica General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

*Emmanuel Macron*  
President de la República Francesa  
Copríncep d'Andorra

*Joan Enric Vives Sicília*  
Bisbe d'Urgell  
Copríncep d'Andorra