

Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
- Capítol primer. Disposicions generals
 - Article 1. *Naturalesa jurídica*
 - Article 2. *Àmbit territorial*
 - Article 3. *Definicions*
 - Article 4. *Intercanvi de dades* ⓘ
 - Article 4 bis. *Habilitació per a l'accés de les dades relatives al parc immobiliari d'habitatge i el tractament d'aquestes dades* ⓘ

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.

LesLleis.com

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'affers 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 prioritzant 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 afegir 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 llindar 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 a projectes estratègics de l'Institut Nacional de l'Habitatge i emparades en el compliment d'una missió realitzada en interès públic, d'una obligació legal o d'un contracte, segons correspongui.

Mostra redacció anterior, vigent del 08/07/2021 al 31/12/2022

Article 4 bis. *Habilitació per a l'accés de les dades relatives al parc immobiliari d'habitatge i el tractament d'aquestes dades*

1. L'Institut Nacional de l'Habitatge i el ministeri responsable de l'habitatge, conjuntament o separatament, tenen legitimació específica per accedir a dades relatives al parc immobiliari d'ús residencial, turístic i per a oficines i altres usos compatibles amb el d'habitatge, i per tractar aquestes dades.

La licitud del tractament d'aquestes dades es basa en el compliment d'una missió realitzada en interès públic establerta a l'article 33 de la Constitució. Aquest tractament és necessari per completar l'estudi de la diagnosi del Pla pel dret a l'habitatge i, concretament, per conèixer amb exactitud la disponibilitat d'habitatge en relació amb les projeccions de creixement demogràfic, inclòs el parc d'habitatges buit, d'acord amb la funció constitucional de vetllar per la utilització racional del sòl i de tots els recursos naturals dins d'un model de vida sostenible.

2. Les dades objecte de tractament són la identificació dels habitatges sobre plànol per tipologies i usos, amb identificació, també, dels titulars, així com les dades de consum de subministrament i l'estat d'ocupació.

Aquestes dades poden ser sol·licitades a altres departaments del Govern, els comuns, els organismes autònoms, les entitats parapúbliques, les entitats subministradores de serveis, públiques o privades, la Cambra de Notaris i els notaris.

3. Es consideren *persones interessades afectades* les persones físiques o jurídiques propietàries dels habitatges, així com els titulars de dret de superfície, usdefruit o qualsevol altre dret real que atorgui facultats de disposició sobre els habitatges. També són persones interessades afectades les persones que ocupin els habitatges d'ús residencial en virtut d'un contracte d'arrendament.

4. Les finalitats de l'accés a les dades a què fa referència l'apartat anterior i el seu tractament són únicament i exclusiva les següents:

- a) La localització dels habitatges buits i la investigació sobre les causes que en motiven la infrautilització en contextos d'alta demanda en el mercat d'habitatge de lloguer.
- b) El coneixement del parc immobiliari existent al país, els usos dels habitatges distribuïts per parròquies, l'estat de conservació i rehabilitació del parc, el grau d'accessibilitat dels habitatges d'ús residencial permanent o temporal, així com turístic.
- c) L'estat d'ocupació dels habitatges d'ús residencial permanent i temporal i el nombre de persones que componen la llar per identificar situacions d'amuntegament.
- d) L'estudi de les necessitats de la població, de les parròquies i dels propietaris juntament amb les projeccions demogràfiques i de creació de llars.
- e) Les tipologies de les llars existents al país, unipersonals o d'unitats de convivència, amb dades desagregades per sexe, edat i existència de parentiu dins de la unitat de convivència, per estudiar la taxa d'emancipació, la tipologia de llar i el tipus d'habitatge necessari d'acord amb l'evolució demogràfica, el manteniment de models residencials i els canvis i les necessitats en aquests models.
- f) L'acompliment de les obligacions tributàries per part de les persones físiques i jurídiques sotmeses a tributació, així com la inspecció tributària del Govern i dels comuns.
- g) La promoció de campanyes informatives sobre les polítiques de rehabilitació i, les obligacions derivades del deure de conservació i manteniment d'edificis, i vetllar per l'acompliment de la normativa d'ordenament territorial i urbanisme i de medi ambient.
- h) L'estudi dels preus d'accés i de manteniment de l'habitatge de compra i d'arrendament per oferir indicadors estadístics actualitzats.
- i) L'estudi de despesa energètica actual dels habitatges d'ús residencial i turístic per aprovar, si escau, programes que promoguin l'estalvi energètic i un consum responsable i sostenible.

5. L'Institut Nacional de l'Habitatge és el responsable del tractament de les dades obtingudes mitjançant la legitimació de l'accés establert en aquest article.

El tractament de les dades obtingudes per l'Institut Nacional de l'Habitatge es pot fer de forma directa o mitjançant la contractació d'una prestació de serveis o la col·laboració amb el Departament d'Estadística del Govern, que assumeixen la condició d'encarregat del tractament. La identificació dels titulars dels habitatges es farà de forma restringida, davant d'indis que demostrin que l'habitatge no està ocupat, d'acord amb els principis de minimització de dades, exactitud i proporcionalitat.

Un cop identificats els habitatges buits, l'Institut Nacional de l'Habitatge sotmet la resta de les dades a un procés de pseudonimització, si escau.

6. L'Institut Nacional de l'Habitatge, previ requeriment, pot comunicar a les administracions públiques corresponents les dades estrictament necessàries per complir les obligacions tributàries a què estiguin sotmesos els titulars dels habitatges.

7. Abans d'accedir les dades sol·licitades a les administracions i entitats a que fa referència l'apartat 2 d'aquest article i tractar-les, l'Institut Nacional de l'Habitatge juntament amb el ministeri responsable de l'habitatge han d'encomanar l'avaluació de l'impacte del tractament d'aquestes dades i fer la consulta prèvia a l'Agència Andorrana de Protecció de Dades, en el supòsit que el tractament comporti un risc alt.

8. Les dades s'han de conservar segons la normativa aplicable en matèria de conservació d'arxius i de gestió de documents.

9. Atesa la finalitat d'interès públic que té el tractament d'aquestes dades, no és aplicable el dret d'oposició i de supressió de les dades per part de la persona interessada. No obstant això, la persona interessada té dret a exercir el dret d'accés i rectificació. També té dret a exercir el dret de limitació del tractament sempre que l'objecte de la limitació no impedeixi l'assoliment de les finalitats esmentades.

La persona interessada pot adreçar-se mitjançant un escrit a l'Institut Nacional de l'Habitatge, com a responsable del tractament, per exercir els drets d'accés, rectificació i limitació del tractament.

Mostra redacció anterior, vigent del 08/07/2021 al 31/12/2022

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.

