

Memòria justificativa, econòmica i de perspectiva de gènere del Projecte de llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge

I. Antecedents

L'acció del Govern, durant aquesta legislatura, ha tingut un doble objectiu. D'una banda, s'han establert els pilars estratègics sobre els quals construir una política d'habitatge sòlida que respongui als cicles econòmics futurs i garanteixi l'accés i el manteniment de l'habitatge, i d'altra banda ha donat resposta a necessitats immediates mitjançant mesures i programes *ad hoc* en l'àmbit de la protecció i l'estímul del mercat, principalment.

Aquest Projecte de Llei aprofundeix en aquesta línia i ofereix noves mesures per avançar en els àmbits de la protecció, de l'estímul del mercat i, fonamentalment, de la governança, tot tenint en compte el context socioeconòmic actual i els reptes de futur.

II. Justificació i anàlisi del Projecte de llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge

L'article 1 del Projecte de llei regula l'actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge durant l'any 2023. L'actualització de rendes és una matèria regulada en la Llei d'arrendaments de finques urbanes de manera que, sempre que s'hagi pactat en el contracte, la part arrendadora pot actualitzar la renda d'acord amb l'índex de preus de consum. Aquesta actualització només es pot fer un cop a l'any i qualsevol altre sistema de revisió que pactin les parts és nul.

No obstant això, el context socioeconòmic actual obliga a revisar aquesta norma general i crear un règim excepcional per evitar traslladar a les persones i famílies tot el pes de l'increment de la inflació quan el seu poder adquisitiu no es veurà revalorat d'aquesta manera.

És per això que de forma excepcional, i atesa la conjuntura econòmica actual, s'ha establert que l'actualització de rendes durant l'any 2023 serà equivalent a l'índex de revaloració dels salaris.

L'article 2 del Projecte de llei regula la pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a la residència habitual i permanent que finalitzin durant l'any 2023 o qualsevol de les seves pròrrogues, a instància de la part arrendatària en defecte d'acord entre les parts. Aquesta mesura té per objectiu garantir la possessió de l'habitatge a favor de les persones arrendatàries davant la voluntat de resoldre un contracte d'arrendament a instància de la propietat o davant renovacions contractuals amb increments de renda injustificats i sempre en defecte d'acord entre les parts. Aquesta pròrroga proporciona estabilitat contractual durant un any més a favor de la part arrendatària i permet l'actualització excepcional de la renda, d'acord amb l'índex de revaloració dels salaris.

Aquesta mesura recupera les excepcions introduïdes per la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatges, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu, si bé amb dos modificacions que afecten la recuperació per a ús propi i familiar. D'una banda, la propietat ha de presentar, juntament amb la notificació que anuncia la resolució del contracte i l'acreditació del parentiu en el supòsit de recuperació per a ús familiar, una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge amb la

finalitat d'oferir una garantia més per a l'acompliment de l'esperit de la Llei i, d'altra banda, s'exclouen les persones jurídiques arrendadores de l'exercici d'aquesta facultat.

L'article 3 del Projecte de llei regula la desafectació dels contractes d'arrendament d'habitatge per a la residència habitual i permanent que van quedar prorrogats en virtut de la disposició addicional tercera de la Llei 18/2019, del 15 de febrer, de pressupost per a l'exercici de l'any 2019 i l'article 1 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatges i per millorar el poder adquisitiu, sotmesa a les condicions següents:

- Que la notificació de resolució del contracte vagi acompanyada de la comunicació de la voluntat de formalitzar un nou contracte d'arrendament al seu favor sobre el mateix habitatge.
- Que la renda de lloguer no comporti un increment superior al 10% de la renda vigent fins llavors.
- Que el contracte d'arrendament sigui, com a mínim, de cinc anys, d'acord amb l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.
- Que hi hagi acord entre les parts.

Si no hi ha acord entre les parts o la renovació contractual no respecta aquestes condicions, la part arrendatària pot demanar la pròrroga legal establerta a l'article 2 del Projecte de llei.

Aquestes condicions no són disponibles per les parts i en el supòsit que s'hagués pactat un nou contracte que no les respectés, seria nul i la part arrendatària podria exigir el compliment d'allò que no s'ajusta a la legalitat. Fins i tot en el cas de fixar-se una renda superior a la màxima permesa, la part arrendatària podria descomptar de la mensualitat següent el crèdit per la diferència i quedar alliberada de l'obligació de pagament.

L'article 4 del Projecte de llei modifica l'article 74 de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals. La modificació té per objecte facilitar que les empreses facilitin allotjament i pensió alimentària, ja que l'equivalent econòmic d'aquestes partides, considerades salari en espècie, estava limitat al 25% del salari mínim, quantitat que a hores d'ara fa inviable que les empreses puguin donar resposta a aquestes necessitats. Així, la modificació preveu que aquest percentatge es calculi d'acord amb el salari brut que cobra la persona assalariada, descomptant aquests conceptes, de manera que sigui més fàcil proveir l'habitatge. Aquesta mesura té un impacte molt important però no exclusiu en el mercat de treball temporal i pretén alleugerir l'increment de tensió en el mercat que provoca l'arribada de persones estrangeres per desenvolupar una feina temporal.

L'article 5 del Projecte de llei té per objecte assimilar el tractament fiscal de les adquisicions d'habitatges sotmeses a l'impost general indirecte i a l'impost de transmissions patrimonials quan aquests habitatges es destinin al mercat de lloguer. La Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatge va regular una exempció en l'impost de transmissions patrimonials consistent en l'eliminació del tipus de gravamen de l'1% corresponent al Govern quan s'adquiria un habitatge per destinar-lo al mercat de lloguer. Ara, amb la modificació que el Projecte de llei recull, es proporciona el mateix tractament quan una persona física compra un

habitatge a una empresa amb la voluntat de dedicar-lo a lloguer. Es crea un tipus de gravamen específic del 3,5% per a aquestes adquisicions.

L'article 6 del Projecte de Llei modifica el Codi de procediment civil per donar resposta a una demanda constant del sector: la seguretat jurídica derivada de la resolució ràpida i efectiva dels conflictes derivats d'un contracte d'arrendament. Així, i amb la finalitat de facilitar el retorn provisional de la finca arrendada abandonada, s'eliminen els requisits relatius a l'acreditació de la manca de subministraments de la finca i a la declaració de dos testimonis sobre l'estat d'ocupació de la finca arrendada. El Projecte de Llei regula un procediment que es basa en dos pilars: la sol·licitud de la part interessada i la inspecció ocular de la Batllia. La pràctica d'aquesta inspecció ocular s'ha de fer en el termini de tretze dies des de la presentació de la sol·licitud.

L'article 7 del Projecte de Llei regula per primera vegada els drets d'adquisició preferent a favor de l'Administració en l'àmbit de les transmissions patrimonials fetes mitjançant insolutudació en pagament de deute amb garantia hipotecària i procediments d'execució forçosa d'una garantia real d'hipoteca. Es tracta, doncs, de negocis jurídics en què d'una banda intervé la persona propietària de l'habitatge que ha incorregut en manca de pagament de la quota hipotecària, i d'altra banda l'entitat bancària que té un dret de crèdit amb una garantia real sobre l'habitatge. La regulació dels drets d'adquisició preferent a l'Administració en aquests supòsits ha tingut diversos efectes positius arreu: d'una banda, ha permès protegir les persones i les famílies afectades que no han pogut satisfer les seves obligacions contractuals com a conseqüència de situacions sobrevingudes mitjançant el manteniment de la possessió de l'habitatge amb un contracte d'arrendament social o de preu assequible d'acord amb les circumstàncies del cas, i d'altra banda ha facilitat la creació d'un parc públic d'habitatge que promou les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a un habitatge digne.

Els articles 8 i 9 del Projecte de Llei regulen el procediment administratiu per a l'exercici del dret tempteig i, si escau, el dret de retracte. Així, s'estableix que la persona propietària que esdevé obligada a transmetre, sia per insolutudació en pagament de deute amb garantia hipotecària, sia per procediment judicial d'execució forçosa d'una garantia real d'hipoteca, ha de comunicar al ministre responsable de l'habitatge la decisió de transmetre l'habitatge. Aquesta notificació ha de contenir un seguit d'informació que permeti a l'Administració prendre una decisió sobre l'exercici del dret tempteig. Així mateix, s'estableix el termini de 60 dies per a l'exercici del dret de tempteig, que pot ser objecte de suspensió o de pròrroga, si escau. La decisió sobre l'exercici del dret necessita una inspecció prèvia de l'habitatge per fer la valoració corresponent. El Govern pot notificar la renúncia motivada per exercir el dret de tempteig abans de finalitzar el termini establert o bé la persona propietària transmissor pot entendre que el Govern no està interessat a exercir aquest dret i pot transmetre l'habitatge en les mateixes condicions notificades al Govern.

També es regula el procediment per a l'exercici del dret al retracte, quan s'hagi infringit el deure de notificar la decisió de transmetre en els casos previstos al Projecte de Llei. El procediment s'inicia mitjançant una resolució del Govern que determini que hi ha causa suficient per a l'exercici del dret de retracte. Aquesta resolució s'ha d'acordar en el

termini de 30 dies posteriors a la presa de coneixement de la transmissió efectuada i de les seves condicions.

Posteriorment, i en el termini d'un mes, el Govern ha de comunicar les condicions d'adquisició així com el preu corresponent, un cop examinades les condicions físiques de l'habitatge, a la persona adjudicatària de l'habitatge.

L'article 10 del Projecte de Llei recull que la possibilitat relativa a l'exercici d'aquests drets d'adquisició preferent sigui a favor del Fons d'Habitatge. Es tracta d'una disposició que amplia l'àmbit d'aplicació de la cessió d'ús establerta al Codi de l'Administració d'acord amb el model de governança aprovat en matèria d'habitatge, mitjançant el qual el Fons d'Habitatge constitueix una eina per a la promoció i la rehabilitació d'edificis o habitatges per destinar-los al mercat d'arrendament a preu assequible.

L'article 11 del Projecte de Llei faculta els notaris perquè deneguin la formalització en escriptura pública dels títols d'adquisició dels habitatges sotmesos als drets d'adquisició preferent si no s'acredita degudament l'existència de la notificació preceptiva de la transmissió. Es tracta, doncs, d'un control extern a l'Administració que permet l'efectivitat d'aquests drets d'adquisició preferent de manera que, verificada la manca de notificació per part de la persona transmissor o verificat que aquesta notificació no compleix els requisits que s'han establert, la notaria pot denegar la formalització de l'escriptura. A continuació, i d'acord amb el que més endavant s'indica, s'ha de comunicar al ministeri responsable de l'habitatge perquè valori exercir el dret de retracte, si escau.

L'article 12 del Projecte de Llei regula la taxació pericial immobiliària. Es tracta d'una activitat amb una transcendència en el tràfic mercantil molt important i també en l'àmbit de les finances públiques. Per això, cal definir què és una taxació pericial per distingir-la d'una valoració comercial sobre un bé immoble. En aquest sentit, convé destacar que la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge encomanava al Govern l'aprovació d'un reglament sobre les normes de valoració dels béns immobles i altres drets reals. La necessitat de dotar-nos d'un cos normatiu que doti de seguretat jurídica i confiança el sector immobiliari i que eviti la disparitat injustificada de valoracions econòmiques immobiliàries obliga a regular la taxació pericial immobiliària com una activitat específica, dotada d'un valor afegit derivat tant per la forma en què s'adopta com per les persones formades i especialitzades en aquest àmbit. És per això que el Projecte de Llei encomana al Govern la regulació reglamentària del contingut mínim que ha de tenir una taxació pericial immobiliària. En aquest sentit, el reglament abans esmentat contindrà aquesta matèria per evitar la disparitat normativa.

L'article 13 del Projecte de Llei estableix els requisits necessaris per acreditar que una persona té l'aptitud suficient per fer taxacions pericials immobiliàries. El Projecte de Llei opta per una fórmula que doni resposta a la realitat del nostre país. D'una banda, s'opta per la titulació oficial superior corresponent necessària per a la valoració del bé immoble d'acord amb la seva naturalesa però tenint en compte també l'experiència comunitària, i així es permet l'exercici a les persones que tinguin formació i experiència específica suficient en aquesta matèria. No obstant això, també s'exigeix la realització d'una formació tècnica específica així com la superació de les proves corresponents per expedir

un certificat d'aptitud necessari per a la inscripció en el Registre de Pèrits i Pèrites Taxadors Immobiliaris.

Aquesta formació i l'expedició del certificat d'aptitud són objecte de desenvolupament reglamentari.

La creació d'un registre per a aquest tipus de professional, de caràcter obligatori, és també una mesura que garanteix l'exercici ordenat d'aquesta activitat, facilita als operadors econòmics la localització de pèrits per fer valoracions amb un impacte més enllà del comercial i també dona una resposta eficaç per fer taxacions pericials en l'àmbit judicial, quan sigui necessari.

L'article 14 del Projecte de Llei modifica la regulació de l'intercanvi de dades d'acord amb la Llei 29/2021, del 28 d'octubre, qualificada de protecció de dades personals i determina les finalitats per a les quals l'Institut Nacional de l'Habitatge té legitimació per accedir a les dades d'altres administracions o empreses privades i tractar-les, així com la licitud d'aquest tractament. D'aquesta manera, i sempre que la demanda de dades estigui vinculada a projectes estratègics de l'Institut, l'accés i el tractament de les dades serà lícit en compliment d'una missió d'interès públic o d'una obligació legal. D'aquesta manera, la redacció és més exacta i rigorosa, ja que si bé l'explotació de les dades pot ser publicada de forma agregada en el sistema d'indicadors d'habitatge, s'ha volgut dotar l'Institut Nacional de l'Habitatge d'una cobertura legal més ajustada a la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

L'article 15 del Projecte de llei regula una habilitació per a l'accés i el tractament de les dades relatives al parc immobiliari d'habitatge d'acord amb la Llei 29/2021, del 28 d'octubre, qualificada de protecció de dades personals. Aquesta habilitació constitueix un recurs imprescindible per desenvolupar polítiques d'habitatge preventives i també reactives i que, a més, siguin més encertades perquè responguin a necessitats estudiades amb detall. Aquesta habilitació també proporciona l'empara legal suficient per poder localitzar els habitatges buits, identificar-ne la titularitat i estudiar les causes de la seva manca d'ús. Es tracta d'una acció imprescindible en un context d'alta demanda residencial, manca d'oferta d'habitatge i alça de preus en el mercat immobiliari privat i insuficiència d'habitatge públic. A més, l'encariment dels costos de construcció i la necessitat de preservar el medi ambient i de fer una utilització racional del sòl obliguen a estudiar les fórmules perquè els propietaris d'habitatges ja construïts i que no s'utilitzen destinin aquests habitatges al règim de lloguer de forma principal o al de venda per a persones residents al país.

L'article 16 i el 17 del Projecte de Llei regulen les potestats públiques a favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge per garantir una gestió adequada del parc públic d'habitatge, concretament en l'àmbit dels habitatges de protecció pública. D'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració, es reconeix de forma expressa a l'Institut Nacional de l'Habitatge les potestats d'execució forçosa i de recuperació d'ofici i la potestat de desnonament administratiu. La gestió pública de l'habitatge requereix respostes eficaces en matèria de manteniment i gestió de pagament dels habitatges i un règim de convivència rigorós que garanteixi el benestar de totes les persones beneficiàries.

La Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge ja estableix un règim sancionador en matèria d'habitatges de protecció pública però no recull situacions vinculades a l'incompliment dels contractes de cessió administrativa d'aquests habitatges, circumstància que ara es complementa amb la regulació establerta en aquest Projecte de llei.

L'article 18 del Projecte de llei determina que el procediment de desnonament administratiu s'ajusta al que disposa el Codi de l'Administració i comporta un tràmit d'audiència a favor de la persona usuària per fer les alegacions que estimi necessàries en defensa dels seus interessos, tot i que fa una remissió a la via reglamentària per regular el procediment administratiu corresponent.

L'article 19 del Projecte de llei introdueix una disposició addicional sisena a la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge i relativa al Fons d'Habitatge, com a recurs públic de naturalesa privada per a la promoció i la rehabilitació d'edificis per destinar-los a habitatge a preu assequible, de manera que el Govern pugui cedir l'ús d'edificis o habitatges al Fons encara que la utilització o l'explotació públiques siguin previsibles per a la mateixa Administració. Aquesta facultat és necessària, ja que el model de governança establert en matèria d'habitatge entre el Govern, el Fons d'Habitatge i l'Institut Nacional de l'Habitatge requereix les habilitacions legals per facilitar les inversions immobiliàries del Fons.

L'article 20 del Projecte de llei modifica la Llei 36/2021, del 16 de desembre, de finances comunals perquè el Fons d'Habitatge tingui la condició d'entitat totalment exempta. Es tracta, doncs, de proporcionar el context legal més adequat per garantir la promoció i la rehabilitació d'habitatge de preu assequible.

La disposició transitòria primera recupera la mesura relativa a l'exempció dels requisits d'habitabilitat. Es tracta d'una acció que permet, d'una banda, la rehabilitació o reforma d'edificis d'acord amb la normativa aplicable de l'any de la construcció i també facilita el canvi d'ús dels edificis d'ús hotel·ler, dels allotjaments turístics dels grups d'hotels i d'aparthotels i de la modalitat d'apartaments turístics a edificis d'habitatges. Com a novetat, la disposició permet també que aquestes accions es destinin a espais comuns compartits o *coliving* amb l'objectiu d'ampliar l'oferta residencial. Aquesta mesura ha tingut un impacte molt positiu durant la seva vigència, i tenint en compte el context socioeconòmic actual i les previsions futures és necessari flexibilitzar els requisits exigibles perquè es pugui donar una resposta a la demanda residencial sostenible i econòmica.

La disposició transitòria segona estableix un règim transitori relatiu a l'exercici professional de la taxació immobiliària. Aquest règim, que recupera el que es va aprovar amb motiu de la regulació de l'activitat professional dels agents i gestors immobiliaris i de la professió d'advocat, preveu una situació de manteniment de l'*statu quo* sempre que les persones interessades formulin una sol·licitud davant el Departament de Comerç en què manifestin que desitgen continuar exercint aquesta activitat i justifiquin el compliment dels requisits establerts per acreditar l'aptitud.

La disposició transitòria tercera complementa la regulació transitòria sobre l'exercici de la taxació pericial immobiliària. En aquest sentit, mentre no s'aprovi el reglament que

reguli el certificat d'aptitud, el supleix, la formació certificada en aquest àmbit pels col·legis professionals concernits.

La disposició final primera encomana al Govern l'aprovació d'un projecte de llei del dret a l'habitatge que tingui per objecte el desenvolupament legal de l'article 33 de la Constitució. A més, el manament implica la integració de la normativa vigent vinculada a la promoció de les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne amb la finalitat de crear un cos normatiu en aquesta matèria que proporcioni seguretat jurídica.

Aquesta encomana permet la configuració legal del dret a l'habitatge com un pilar estratègic de l'estat del benestar, de la mateixa manera que estan regulades les altres àrees fonamentals com l'educació, la protecció social, les relacions laborals i la sanitat.

La disposició final segona declara el caràcter de llei qualificada de l'habilitació per accedir i tractar les dades del parc immobiliari per tractar-se d'una matèria que afecta la protecció de dades.

La disposició final tercera encomana al Govern l'aprovació d'un protocol d'actuació en matèria de protecció de les persones en situació de pèrdua de l'habitatge de residència habitual i permanent en casos de desnonament. Es tracta, doncs, de documentar la pràctica judicial de forma coordinada amb el Departament d'Afers Socials, de manera que s'atenguin de forma preventiva situacions de vulnerabilitat social i residencial i se salvaguardin els interessos de la propietat davant la manca de compliment de les obligacions contractuals contretes. Aquest protocol també dona resposta a una demanda reiterada del Comitè de Drets Socials del Consell d'Europa i de l'Associació de Propietaris de Béns Immobles. En aquest sentit, la finalitat d'aquest protocol és garantir, d'una banda, el dret a la jurisdicció de la propietat mitjançant l'obtenció d'una resolució del conflicte de forma ordenada i eficaç, i d'altra banda, prevenir i atendre les situacions de risc d'exclusió social amb el temps suficient per fer una intervenció adequada al cas.

La disposició final quarta i la cinquena modifiquen la Llei del notariat per fer efectives dos mesures adoptades en el Projecte de llei. D'una banda, s'hi introdueix una nova causa per denegar la formalització d'una escriptura pública en transmissions sotmeses a dret de tempteig quan no s'acredita la notificació preceptiva al ministeri responsable de l'habitatge, i d'altra banda, es permet l'exhibició d'instruments públics si existeix una autorització legal expressa. En aquest cas, aquesta excepció està vinculada a l'eficàcia de l'habilitació legal per accedir a les dades relatives al parc immobiliari i tractar-les, de manera que l'Institut Nacional de l'Habitatge queda legitimat, en virtut de l'habilitació legal regulada en aquest Projecte de llei, a sol·licitar l'exhibició o el lliurament de la còpia d'un instrument públic per a les finalitats establertes.

La disposició final sisena modifica la Llei de l'embargament en l'àmbit del procediment de la subhasta pública. En aquest sentit, l'autoritat que porti a terme l'execució, a més dels anuncis oficials al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, ha de notificar al ministeri responsable de l'habitatge la subhasta perquè, prèvia valoració de l'habitatge objecte de subhasta, decideixi si vol o no comparèixer en el procediment de licitació. Aquesta notificació té diversos efectes. D'una banda, permet adquirir, si escau, habitatges i incrementar així el parc públic, i d'altra banda també facilita el coneixement sobre les

situacions que afecten la possessió de l'habitatge, l'estat d'ocupació, possibles situacions de risc que hagin passat desapercebudes, etc., per complementar els estudis en matèria d'habitatge i activar els recursos que siguin necessaris per donar resposta a les situacions detectades.

La disposició final setena encomana al Govern la consolidació de la flexibilització dels requisits per tenir dret a l'ajut per a l'habitatge de lloguer aprovats de forma temporal i excepcional per millorar el poder adquisitiu de la ciutadania. La situació actual i les previsions econòmiques a curt i mitjà termini conviden a fer un esforç pel que fa a les ajudes públiques. És per això que cal facilitar el manteniment de l'habitatge de lloguer a les persones i les famílies que tenen més dificultats mitjançant la consolidació dels requisits d'accés a aquests ajuts. Així, es consolida, doncs, el topall relatiu a l'1,3 del llindar econòmic de cohesió social, el període de residència de tres anys, els percentatges de col·laboració del 35% i el 40%, l'increment de les rendes màximes de lloguer i que l'ajut deixi d'estar sotmès a una convocatòria anual, sinó que sigui oberta per donar una millor resposta a les necessitats de la població i fer una gestió administrativa més eficaç de la prestació.

La disposició final vuitena recull una demanda feta mitjançant la Comissió Nacional de l'Habitatge. Així i per facilitar l'obtenció de l'etiqueta energètica exigible per a l'arrendament d'habitatges des de l'1 de gener del 2023 mitjançant el mètode simplificat, la part arrendatària està obligada a cedir les dades de consum a la part arrendadora. Per això, el Projecte de Llei modifica la Llei d'arrendaments de finques urbanes i hi introdueix aquesta nova obligació.

La disposició final novena modifica la Llei del cadastre perquè el Govern i l'Institut Nacional de l'Habitatge tinguin accés a la informació protegida del cadastre. Actualment, el Govern no té accés a dades rellevants com la titularitat de les unitats immobiliàries o el valor cadastral dels béns immobles. L'accés a aquestes dades està vinculat a l'habilitació legal regulada en aquest Projecte de Llei per accedir a dades del parc immobiliari i tractar-les. L'accés a aquesta informació, fins ara reservada, facilitarà la identificació de les persones titulars d'habitatges buits i l'acompliment de les obligacions tributàries.

La disposició final desena modifica la Llei del cens perquè sigui possible cedir les dades consultades a una altra entitat o organisme si existeix una autorització legal. Aquesta modificació està vinculada a l'habilitació legal per accedir a dades relatives al parc immobiliari i tractar-les, de manera que la informació censal pugui, si escau, ajudar a l'acompliment de les obligacions legals derivades de la propietat d'un bé immoble.

La disposició final onzena encomana al Govern que, un cop s'hagin identificat els habitatges buits, aprovi un programa per investigar les causes per les quals no tenen un ús i, d'acord amb els resultats obtinguts, s'aprovin les accions públiques necessàries per incentivar que es destinin al mercat d'arrendament residencial. Es tracta de la conseqüència lògica derivada de l'habilitació legal per accedir a dades relatives al parc immobiliari i tractar-les. La finalitat prioritària és la localització d'aquests habitatges buits, identificar-ne la titularitat, conèixer quines són les causes per les quals estan infrautilitzats, analitzar el comportament d'aquest sector per valorar quines són les seves necessitats i valorar les accions públiques possibles perquè aquests habitatges es dediquin

al mercat, com també proporcionar una oferta d'habitatge, ara per ara inexistent, en el mercat residencial de lloguer.

Aquest estudi ha d'integrar-se en el Pla pel dret a l'habitatge. Com es va indicar amb motiu de l'aprovació de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials del preu assequible i de la millora del poder adquisitiu, el ministeri responsable de l'habitatge, juntament amb el Centre de Recerca Sociològica de l'Institut d'Estudis Andorrans (ara Andorra, Recerca i Innovació), va iniciar un estudi sobre la demanda residencial exclosa, però les dades relatives a l'oferta d'habitatge són molt escasses i cal aprofundir en aquesta àrea. És per això que l'habilitació legal per accedir a dades relatives al parc immobiliari i tractar-les és imprescindible perquè, en primer lloc, ens ha de proporcionar informació real sobre el parc d'habitatges buits. Amb independència de les obligacions tributàries, la finalitat és conèixer quina és la disponibilitat d'habitatge a Andorra davant l'existència d'una alta tensió en el mercat, però també hem de saber quin és l'estat de conservació i manteniment dels edificis, les necessitats d'habitatge de nova construcció davant el creixement demogràfic, els efectes del model econòmic sobre el territori i la relació entre els recursos i la població resident, etc.

El Pla pel dret a l'habitatge ha de ser elaborat de forma participada amb els comuns i ha de recollir la fotografia de la situació actual per concloure les accions que, d'acord amb la programació establerta, hagin d'executar les administracions públiques.

La disposició final dotzena del Projecte de llei modifica la Llei d'agents i gestors immobiliaris pel que fa a l'exercici de la taxació en valor de mercat sobre els béns i els drets reals. D'acord amb la regulació sobre la taxació pericial immobiliària inclosa en aquest Projecte de llei, s'hi ha introduït una modificació perquè els agents i gestors immobiliaris que fan valoracions de mercat de béns immobles tinguin exclusivament efectes en l'àmbit comercial. Es tracta de diferenciar entre la taxació o valoració a efectes comercials de la taxació pericial immobiliària que comporta, com ja s'ha avançat, un exercici tècnic que requereix uns coneixements sobre el mercat i les normes de valoració molt específics, sense perjudici que normalment aquestes taxacions pericials estan vinculades a operacions mercantils d'impacte comptable i pressupostari i, per tant, difereixen molt de l'exercici d'una valoració comercial simple.

La disposició final tretzena del Projecte de llei modifica la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, que va crear l'impost d'habitatges buits. Aquesta disposició modifica la regulació de l'impost d'habitatges buits i dona resposta al manament legal contingut a la Llei 17/2022, del 9 de juny, de mesures per millorar el poder adquisitiu de la ciutadania, i té com a objectiu millorar l'eficiència d'aquest impost, un cop transcorregut el primer any des que es va aprovar el reglament de desenvolupament de la llei, i es fixa la naturalesa finalista de l'impost, la recaptació del qual estarà destinada a la promoció d'habitatge social o de preu assequible. Entre les modificacions més destacables que aquest Projecte de llei incorpora hi ha el període de desocupació necessari per qualificar un habitatge com a buit, que passa de dos anys a un any, l'eliminació de diverses exempcions com les terceres residències o el domicili fiscal o social del subjecte passiu, l'increment de la base tributària, que passa de 5,05 €/m² a 10,00 €/m², o el règim de declaració, que passa a ser d'autoliquidació.

La disposició final catorzena del Projecte de llei té per objecte allargar l'aplicació del preu del carboni establert a la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials, atès el context socioeconòmic actual i energètic.

La disposició final quinzena del Projecte de llei habilita el Govern per aprovar les disposicions reglamentàries que siguin necessàries per al desenvolupament del Projecte de llei.

La disposició final setzena recull una encomana al Govern per a l'elaboració dels projectes de llei de text consolidat de les lleis que hi modifica.

Finalment, la disposició final dissetena del Projecte de llei determina l'entrada en vigor de la Llei.

III. Integració de la perspectiva de gènere

El Projecte de llei estableix un seguit de mesures que afecten tres àmbits fonamentals de la política d'habitatge: la protecció, l'estímul i la governança.

Les mesures de protecció establertes, si bé són d'aplicació general, tenen un impacte de gènere evident. D'acord amb les dades del Departament d'Afers Socials, les dones són majoritàriament beneficiàries de prestacions econòmiques de l'àmbit social, situació que també es trasllada als ajuts per a l'habitatge de lloguer, tant pel que fa a la convocatòria ordinària com a la convocatòria extraordinària oberta per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania.

És per això que podem concloure que aquestes mesures tenen impacte de gènere, ja que d'una banda faciliten l'accés a l'habitatge per part de les dones que es troben en una situació econòmica diferent de la dels homes, i d'altra banda, garanteixen la tinença de l'habitatge en un context de tensió, i davant d'una resolució contractual les primeres tindrien més dificultats per accedir a un habitatge.

Pel que fa a les mesures d'estímul del mercat i de governança, tenen una dimensió més estructural i podem considerar que són neutres, *a priori*, des d'una perspectiva de gènere, sense perjudici que un cop aplicades siguin analitzades de forma desagregada.

IV. Consideracions econòmiques

Pel que fa a les mesures de protecció relatives a l'actualització de les rendes dels contractes d'arrendament durant l'any 2023, la pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatges que finalitzin durant l'any 2023 o qualsevol de les seves pròrrogues en defecte d'acord entre les parts i la desafectació dels contractes d'arrendament que van ser prorrogats l'any 2019 i el 2020, no han de tenir cap repercussió financera ni pressupostària per a l'Administració general.

Respecte a les mesures d'estímul del mercat relatives a la modificació del règim jurídic de la pensió alimentària i de l'allotjament proveït per l'empresa, així com la modificació sobre el procediment de retorn provisional de la finca arrendada quan està abandonada, no han de tenir cap repercussió financera ni pressupostària per a l'Administració general.

Tanmateix, la creació d'un tipus de gravamen específic de l'impost general indirecte relatiu a l'adquisició d'habitatges per part de particulars per destinar-los al mercat de lloguer sí que té repercussió pressupostària, ja que suposa deixar de recaptar l'1% per cadascuna de les operacions que es facin.

Durant l'any 2021, s'ha recaptat un import de 15.840.800 euros en concepte de l'impost general indirecte per adquisicions immobiliàries. Ara bé, aquesta quantitat no distingeix el tipus de bé immoble i tampoc no fa cap referència al destí. Per tant, a hores d'ara, no resulta possible quantificar quina serà la repercussió final, ja que depèn del nombre d'operacions que es portin a terme sota aquesta modalitat.

Finalment, i en relació amb les mesures de governança, hem de fer les consideracions següents:

- a) La regulació dels drets d'adquisició preferent constitueix una facultat a favor del Govern per a la creació d'un parc públic d'habitatge. L'exercici d'aquests drets està sotmès a la dotació pressupostària corresponent. No obstant això, tenint en compte que el Projecte de Llei d'actuacions urgents en matèria de desenvolupament econòmic, d'habitatge i d'educació, i de desenvolupament dels sistemes d'informació, entre d'altres, ha previst un crèdit extraordinari per a l'adquisició en règim de compra i lloguer d'habitatges buits, s'ha considerat oportú l'esgotament, un cop aprovat pel Consell General, d'aquest crèdit, per analitzar i quantificar la partida pressupostària corresponent per aquests drets en funció de les necessitats detectades, sense perjudici que l'Administració es doti d'aquesta facultat per exercir-la en un futur.
- b) Quant a les facultats a favor del notariat per no autoritzar les escriptures públiques que no acreditin la notificació preceptiva per a l'exercici del dret tempteig, no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- c) Respecte a la taxació pericial immobiliària i els requisits per exercir aquesta activitat, no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- d) Les disposicions relatives a l'intercanvi de dades i l'habilitació per accedir a dades del parc immobiliari i tractar-les no han de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general. En tot cas, l'Institut Nacional de l'Habitatge ha de preveure les partides necessàries, si escau, al seu pressupost.
- e) Pel que fa a la regulació relativa a les potestats administratives a favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge, així com de les causes i el procediment de desnonament, no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general, ja que aquestes funcions són assumides pel personal de l'Institut.
- f) Pel que fa a les mesures que afecten el Fons relatives a la cessió gratuïta de l'ús de béns immobles patrimonials de les administracions públiques, així com la consideració com a entitat totalment exempta de taxes comunals, no han de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general. Pel que

fa a aquesta darrera mesura, sí que pot tenir un impacte econòmic per als comuns, però a hores d'ara no pot quantificar-se perquè depèn dels projectes que es porten a terme per part del Fons d'Habitatge.

- g) En relació amb la disposició transitòria primera del Projecte de Llei, l'atorgament de noves llicències de rehabilitació o de reforma en les condicions excepcionals que s'hi regulen, si bé pot suposar un increment dels ingressos per al Govern i per als comuns, però particularment per a aquestes darreres administracions, atès que en el cas del Govern només es perceben uns preus públics d'un import escàs, aquests ingressos no es poden quantificar a hores d'ara, perquè no es pot saber quantes llicències es presentaran i prosperaran d'acord amb les normes de la disposició transitòria que ens ocupa.
- h) Les disposicions transitòries segona i tercera, relatives al règim transitori aplicable a professionals que exerceixen l'activitat de taxació pericial immobiliària, no han de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- i) Pel que fa a la disposició final primera, relativa a l'encomana d'un projecte de Llei que reguli el dret a l'habitatge, pot comportar una despesa relativa a assessorament del capítol 2 d'acord amb els resultats del Pla pel dret a l'habitatge. En aquest sentit, haurà de ser prevista per a l'exercici de l'any 2024 i s'estima inicialment en un import inferior a 15.000 euros.
- j) Pel que fa a la disposició final segona, no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- k) Pel que fa a la disposició final tercera, relativa a l'adopció d'un protocol d'actuació entre la Batllia i el Departament d'Afers Socials del Govern, no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- l) Respecte a les disposicions finals quarta i cinquena, relatives a les modificacions de la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat del notariat, no han de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- m) Quant a la disposició final sisena, relativa a la modificació de la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament, en tractar-se d'una mesura de caràcter processal no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració, ja que el procediment serà assumit pel personal del ministeri responsable de l'habitatge amb el suport del Departament d'Ordenament Territorial.
- n) La disposició final setena preveu la consolidació de la modificació dels requisits per accedir a l'ajut per a l'habitatge de lloguer feta en ocasió de l'aprovació de les mesures per millorar el poder adquisitiu de la ciutadania. Aquesta modificació té una repercussió econòmica per a l'Administració general que ha estat pressupostada en 340.000 euros.

- o) La disposició final vuitena, relativa a la modificació de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- p) Les disposicions finals novena i desena, que recullen les modificacions de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre i de la Llei 9/2007, del 17 de maig, del cens, no han de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- q) La disposició final onzena tracta del programa d'investigació relatiu als habitatges buits, que està vinculat al Pla pel dret a l'habitatge; per tant, se satisfarà amb les partides pressupostàries previstes per a l'any 2022 i al pressupost de l'any 2023 per a aquest concepte.
- r) La disposició final dotzena, relativa a la modificació de la Llei d'agents i gestors immobiliaris, no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració general.
- s) La disposició final tretzena, relativa a la modificació del règim jurídic sobre l'impost dels habitatges buits, sí que incorporarà un increment de la recaptació tributària i, per tant, dels ingressos per a l'Administració general, tant pel que fa a la base de tributació com per l'eliminació de supòsits d'exclusió. No obstant això, i vista l'experiència de l'aplicació de l'impost des que es va crear i la necessitat d'identificar els habitatges buits, no és possible fer una estimació d'aquest increment fins que s'accedeixi a les dades vinculades al parc immobiliari i es tractin, les quals que han de permetre la identificació dels habitatges buits.
- t) La disposició final catorzena, relativa a la modificació de la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials, sí que tindrà un impacte econòmic per a l'Administració general. Aquesta modificació ha tingut en consideració el context socioeconòmic i energètic actual i allarga l'aplicació del preu del carboni fins al 2027, de manera que es manté el gravamen de l'any 2022 per a l'any 2023.
- u) La disposició final quinzena preveu una habilitació normativa per desplegar reglamentàriament el Projecte de llei i no ha de tenir cap repercussió financera o pressupostària per a l'Administració.
- v) Finalment, la disposició final setzena, relativa a l'elaboració dels projectes de llei de text consolidat de les lleis modificades pel Projecte de llei, no té cap impacte econòmic per a l'Administració general.

Andorra la Vella, 21 de setembre del 2022

Víctor Filloy Franco

Ministre de Territori i Habitatge