

## Ordinacions i reglaments

### Ordinació del 26-3-2026 reguladora dels programes en matèria d'habitatge del Comú d'Andorra la Vella.

#### Exposició de motius

El Comú d'Andorra la Vella és conscient de la necessitat de trobar solucions per facilitar l'accés a l'habitatge a preu regulat i ampliar l'oferta de pisos públics a la parròquia. La situació actual del mercat immobiliari evidencia una manca significativa d'habitatges accessibles per a aquelles persones i famílies que, tot i disposar d'ingressos superiors al llindar de cohesió social, no poden fer front als preus del mercat lliure. Aquesta realitat suposa una dificultat creixent per garantir el dret a un habitatge digne, reconegut com a principi fonamental de les polítiques públiques en matèria social i consagrat a l'article 33 de la Constitució del Principat d'Andorra.

D'acord amb la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, es considera habitatge assequible aquell que té un preu de lloguer inferior al preu de mercat, amb la finalitat de facilitar-ne l'accés a persones amb capacitat econòmica limitada. Aquesta definició permet establir mecanismes d'intervenció pública que afavoreixin la inclusió i la cohesió social.

Tanmateix, la determinació del preu assequible ha de respectar el principi de sostenibilitat financera, regulat per la Llei 32/2014, del 27 de novembre, de sostenibilitat de les finances públiques i d'estabilitat pressupostària i fiscal, que obliga a les administracions públiques a ajustar la seva actuació de manera que s'asseguri la capacitat de finançar els compromisos de despeses presents i futurs dins dels límits de despesa permesa i de deute públic establerts en cada moment. En aquest marc, el preu públic aplicable als habitatges assequibles ha d'equivaldre al cost efectiu de la prestació del servei, garantint així l'equilibri pressupostari i la responsabilitat fiscal del Comú.

Amb la present Ordinació, el Comú d'Andorra la Vella estableix les bases reguladores dels programes en matèria d'habitatge, amb l'objectiu de promoure l'accés a habitatges assequibles, reforçar la protecció social i contribuir a una política d'habitatge coherent, equitativa i sostenible. Aquesta iniciativa respon a la necessitat d'actuar de manera decidida davant els reptes actuals del mercat actual de lloguer, tot assegurant la viabilitat econòmica i la justícia social en l'accés a l'habitatge.

El Comú d'Andorra la Vella, en la sessió del Consell de Comú del 26 de març del 2026, ha aprovat la següent:

### Ordinació reguladora dels programes en matèria d'habitatge del Comú d'Andorra la Vella

#### Article 1. *Objecte*

Aquesta Ordinació té per objecte establir les condicions generals d'accés als programes en matèria d'habitatge, en cessió d'ús per part del Comú d'Andorra la Vella a la persona adjudicatària. Així com també les bases generals dels contractes d'aquests programes.

#### Article 2. *Àmbit d'aplicació*

2.1. Aquesta Ordinació s'aplica a tots els programes d'habitatges del Comú d'Andorra la Vella en règim de propietat o d'arrendament, destinats a una cessió d'ús a preu assequible, de protecció pública o preu regulat.

2.2. També s'aplica a tots els béns immobles que hagin estat cedits per altres administracions públiques o per persones físiques o jurídiques de l'àmbit privat destinat a habitatge de lloguer de preu assequible, preu regulat o de protecció pública.

**Article 3. Requisits generals**

Els requisits generals que ha de complir la persona sol·licitant i també tots els membres majors d'edat de la unitat de convivència per accedir a un dels programes en matèria d'habitatge del Comú d'Andorra la Vella són:

- a) Acreditar la residència legal i efectiva a la parròquia d'Andorra la Vella durant un període mínim de 5 anys immediatament anteriors a la presentació de la sol·licitud. Dins d'aquest període es podrà computar una absència de la parròquia de fins a un màxim d'un any per motius degudament justificats sempre que la persona hagi continuat residint al Principat d'Andorra.
- b) No disposar de cap habitatge de propietat o en dret d'usdefruit dins o fora del país.
- c) No gaudir d'un habitatge per raó del càrrec o les funcions professionals que exerceixen o porten a terme.
- d) No gaudir d'un habitatge del qual la part arrendatària té una relació de parentiu amb la propietat de l'habitatge fins al 4t grau de consanguinitat o 2n grau d'afinitat inclosos.
- e) Acreditar que el pagament de la renda del lloguer del seu habitatge habitual en el moment de la sol·licitud és més del 30% dels seus ingressos.

Resten excloses del compliment d'aquest requisit:

- Les persones que a conseqüència d'un procés de separació i divorci han estat acollides per la família i no són titulars de cap contracte d'arrendament.
  - Les persones que no són titulars de cap contracte d'arrendament i acrediten que tenen llogada una habitació o viuen en un allotjament turístic temporal o permanent.
  - Aquelles persones que resideixen en un nucli familiar o en un altre règim de convivència i no disposen de contracte al seu nom.
  - Aquelles persones que, en el moment de la sol·licitud, acreditin destinar menys del 30% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge, però que disposin d'una comunicació de renovació del contracte en què consti un increment de la renda que comporti que aquesta superi el 30% dels seus ingressos o que disposin d'una comunicació de finalització del contracte.
- f) No superar els cent punts del barem de valoració patrimonial establert en l'Article 32, de la Llei 6/2014 del 24 d'abril, de serveis socials i socio-sanitaris. (Annex I).
  - g) No ser deutor amb el Comú d'Andorra la Vella, un cop transcorreguts el període de pagament voluntari, contractual o legal i els ajornaments, fraccionaments o suspensions concedits.
  - h) Complir els requisits específics del Reglament del programa corresponent.

**Article 4. Creació del Registre d'accés als programes en matèria d'habitatge**

El Comú d'Andorra la Vella crea el Registre d'accés als programes d'habitatges comunals, en endavant "Registre", per totes les persones que presentin una sol·licitud.

Totes les persones que sol·licitin un habitatge seran inscrites al Registre, sempre d'acord amb el compliment dels requisits establerts en cada programa.

Aquest Registre permetrà tenir registrades les sol·licituds i la documentació presentada per les persones interessades.

**Article 5. Tramitació de la sol·licitud**

La sol·licitud d'un habitatge del parc comunal, serà tramitada a la Comissió Tècnica d'Habitatge, en endavant CTH.

**5.1. Sol·licitud**

- a) La persona interessada ha de presentar la sol·licitud corresponent en qualsevol punt d'atenció al públic del Comú d'Andorra la Vella o, alternativament, per via telemàtica a través de la seu electrònica del mateix Comú. En aquesta sol·licitud cal acreditar la documentació segons els requisits establerts per a cada programa.
- b) La sol·licitud pot ser formulada per la persona interessada o per qui actui en representació del seu nucli de convivència.
- c) En cas que des del Comú es requereixi documentació complementària, s'haurà de lliurar en el termini de deu dies hàbils des d'aquest requeriment, llevat de causa justificada acreditada degudament.
- d) El Comú pot sol·licitar, al llarg de la tramitació, tota aquella documentació necessària per a verificar el compliment dels requisits exigits.

e) El no lliurament de la documentació sol·licitada en el termini establert, comportarà la renúncia a la sol·licitud i l'arxivament de l'expedient.

5.2. Documentació a presentar de tots els membres de la unitat de convivència, segons escaigui:

- Passaport o DNI.
- Permís de residència i treball.
- Per a les sol·licituds d'habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda, cal presentar el certificat de grau de menyscabament emès per la Comissió Nacional de Valoració (CONAVA).
- Extracte de punts de la CASS, dels últims dotze mesos.
- Extractes bancaris dels dotze mesos anteriors a la sol·licitud.
- Certificat bancari de la posició global de tots els comptes corrents i d'inversió dels dotze mesos anteriors a la sol·licitud.
- Pensions percebudes (viduïtat, jubilació, invalidesa, aliments, solidaritat, etc.), tant de Govern, de la CASS com de l'INSS o d'altres.
- En casos d'empresaris i autònoms, compte de pèrdues i guanys de l'any natural anterior a la presentació d'aquesta sol·licitud.
- Justificant de totes les rendes que s'obtinguin: Participacions en societats o altres.
- Justificants de despeses i ingressos, sempre que no constin a l'extracte bancari (ajuts a l'arrendament, ajuts a l'estudi o altres ajudes socials).
- Declaració de l'IRPF dels obligats.
- Declaració jurada que no es disposa de cap habitatge de propietat dins o fora del país.
- Còpia del contracte de lloguer de l'habitatge actual.
- En cas de separació: Sentència judicial de separació o divorci, acords de mediació familiar i/o reclamació al Saig o a la Batllia per incompliment d'acords.
- Document acreditatiu com a representant legal.
- Altra documentació o certificat acreditatiu que es consideri rellevant.
- Documentació específica establerta al reglament de cada programa.

5.3. Inscripció al Registre d'accés als programes en matèria d'habitatge:

a) Totes les persones i/o unitats de convivència que compleixen amb la totalitat dels requisits generals i específics, s'inscriuen al Registre com a aptes. Per contra, les persones que no compleixin es desestimen i es registren com a no aptes.

b) La resolució d'inscripció al Registre es notificarà a la persona interessada. El termini per resoldre la inscripció és de dos mesos, comptats des de la data d'entrada de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi emès resolució expressa, la sol·licitud es considerarà desestimada per silenci administratiu.

#### **Article 6.** *Vigència del Registre*

6.1. La inscripció al Registre serà vàlida fins a l'adjudicació d'un habitatge.

6.2. La inscripció en el Registre té una durada de dos anys des de la resolució administrativa d'inscripció, en la qual ha de figurar expressament aquest termini.

6.3. Si abans de la finalització del termini de vigència el sol·licitant no renova la sol·licitud, i aporta en temps i forma tota la documentació exigible d'acord amb el que estableix aquesta Ordinació, la persona o la unitat de convivència és donada de baixa.

#### **Article 7.** *Baixa del Registre*

Són causes de baixa del Registre:

- a) Incompliment de l'obligació de comunicar, en qualsevol moment, les modificacions que es produeixin respecte de les dades aportades.
- b) Sol·licitud de baixa de la persona sol·licitant.
- c) Haver estat adjudicatària d'un habitatge públic.
- d) Per constatació posterior de l'incompliment dels requisits d'accés al Registre.

e) En cas d'haver refusat l'adjudicació d'un habitatge ofert pel Comú d'Andorra la Vella i voler optar a un altre habitatge, haurà de formalitzar una nova inscripció, que no podrà realitzar-se abans que hagi transcorregut 1 any des de la data de la renúncia. Si l'adjudicació és refusada en dues ocasions, la persona interessada no podrà inscriure's de nou durant un període de tres anys.

#### **Article 8.** *Procediment d'adjudicació dels habitatges*

L'adjudicació dels habitatges queda supeditada a les seves característiques i disponibilitat.

En el moment que hi ha un habitatge disponible, la CTH revisa la relació de persones inscrites al Registre que compleixen els requisits d'accés al programa concret al que està assignat l'habitatge.

En aquest moment, la persona ha d'acreditar que ha seguit residint a la parròquia d'Andorra la Vella en els últims 5 anys. Dins d'aquest període es podrà computar una absència de la parròquia de fins a un màxim d'un any per motius degudament justificats sempre que la persona hagi continuat residint al Principat d'Andorra.

Les persones inscrites són preseleccionades en funció de la composició de la llar i la tipologia de l'habitatge disponible, d'acord als criteris següents:

<b>Persona sola o parella</b>	<b>Habitatge d'una habitació / estudi</b>
Família monoparental	Habitatge de dues habitacions o més depenent de les característiques de la família.
Parella amb descendència	Habitatge de dues habitacions o més depenent de les característiques de la família.
Família nombrosa	Habitatge de tres habitacions com a mínim o depenent de les característiques de la família.
Família extensa	Habitatge de dues habitacions o més depenent de les característiques de la família.

Un cop preseleccionades, la CTH ha de fer les comprovacions que consideri necessàries per verificar que es continuen complint els requisits que van originar el dret d'inscripció al Registre i pot demanar la documentació complementària que consideri escaient.

Si en el curs de les comprovacions es constata que hi ha hagut canvis en la situació personal o de la unitat de convivència que no han estat comunicats degudament, serà causa d'exclusió del procés d'adjudicació i serà revisada la seva inscripció al Registre d'accés.

Un cop comprovat que les persones preseleccionades en aquest procés continuen complint els requisits generals, la CTH valorarà les candidatures d'acord amb els criteris d'adjudicació establerts al reglament de cada programa.

La documentació presentada per acreditar el compliment dels requisits d'accés tindrà una vigència de sis mesos a comptar de la data del document. Durant aquest període es considerarà vàlida als efectes de verificació dels requisits, sense perjudici que la CTH pugui requerir documentació actualitzada si ho considera necessari.

#### **Article 9.** *Resolució i notificació de l'adjudicació d'un habitatge*

El Comú emetrà una notificació a la persona adjudicatària, on hi constarà l'habitatge atorgat i l'import mensual a satisfer.

La persona adjudicatària de l'habitatge disposa d'un mes, a comptar de la notificació de l'adjudicació, per signar el contracte de cessió d'ús d'habitatge públic, en endavant "contracte".

La manca de signatura injustificada del contracte dins del termini establert, comporta la renúncia a l'adjudicació acordada, la baixa del Registre i l'adjudicació de l'habitatge a un altre sol·licitant.

#### **Article 10.** *Contracte*

##### 10.1. Forma

El contracte de cessió d'ús s'ha de signar per la persona adjudicatària i per la persona delegada del Comú d'Andorra la Vella.

##### 10.2. Objecte

El contracte de cessió d'ús recull una descripció detallada de l'habitatge que, com a mínim, ha d'incloure: la localització, la superfície útil i construïda, el nombre d'estances per tipus, el nombre de banys i el tipus

d'energia. En el contracte també es detallarà l'inventari del mobiliari inclòs a l'habitatge així com s'identificarà si disposa de plaça d'aparcament i traster, amb indicació de la superfície.

El contracte ha d'incloure els drets i deures de les parts, prohibicions, causes d'extinció, així com qualsevol clàusula de resolució anticipada o que sigui d'interès de les parts.

#### 10.3. Fiança

La persona adjudicatària ha de fer front a la fiança estipulada en el reglament del programa corresponent. La fiança ha d'acreditar-se en el moment de la signatura del contracte.

El retorn de la fiança es farà en el moment de deslliurar l'habitatge, prèvia comprovació de l'estat i la liquidació corresponent.

#### 10.4. Durada i preu

La durada s'ajustarà al que s'estableixi en el reglament de cada programa, i el preu de la cessió d'ús es fixarà anualment mitjançant l'ordinació corresponent de preus públics i el que s'estableixi aplicant els criteris del mateix reglament.

L'import mensual es revisarà anualment durant els primers 3 mesos de l'any, d'acord amb la documentació econòmica requerida i, si és el cas, d'acord amb el darrer preu assequible publicat pel Govern. Aquesta revisió també es realitzarà en qualsevol moment que es constati un canvi significatiu en les circumstàncies del nucli de convivència.

Si es constata que un adjudicatari deixa de complir algun dels requisits establerts en aquesta Ordinació o al programa concret al que s'ha acol·lit, es procedirà a la rescissió del contracte. Aquesta rescissió haurà de ser resolta pel Comú i es notificarà a l'interessat, qui haurà de retornar l'habitatge en el termini de 3 mesos.

#### 10.5. Forma de pagament

El pagament de la cessió d'ús es farà per mesos naturals anticipats, dins els 10 primers dies del període corresponent, mitjançant domiciliació bancària al compte que s'especifiqui.

L'impagament de la cessió d'ús durant un període de dos mesos, de manera injustificada, comporta una derivació directa al Departament Social.

#### 10.6. Canvi de dades del cens de població

En el termini màxim de 3 mesos des de la signatura del contracte, l'adjudicatari haurà d'actualitzar les dades al cens de població del Comú d'Andorra la Vella.

#### **Article 11.** *Subscripció d'assegurança de responsabilitat civil*

La persona adjudicatària ha de subscriure amb una entitat asseguradora autoritzada per operar al Principat d'Andorra una pòlissa d'assegurança que cobreixi suficientment els danys i els perjudicis que puguin ocasionar a la part cedent o a terceres persones i transmetre una còpia al Comú, així com justificant del pagament anual. El no lliurament d'aquest justificant pot comportar la rescissió del contracte.

#### **Article 12.** *Serveis i subministraments*

El pagament de serveis i subministraments està estipulat per a cada programa d'habitatge.

#### **Article 13.** *Causas i procediment de desnonament administratiu.*

Els expedients de desnonament administratiu s'ajusten al procediment següent, establert pel Decret 125/2024, de 27 de març, d'aprovació del Reglament dels requisits d'accés, del procediment d'adjudicació i de gestió dels habitatges de protecció pública i del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública i per la Llei 9/2022, del 7 d'abril, del Procediment Contenciós Administratiu:

- a) La CTH, un cop constatada l'existència d'alguna de les causes que poden donar lloc al desnonament, emet l'informe corresponent i, amb la notificació prèvia a l'interessat de la finalització de l'adjudicació de l'habitatge, eleva la proposta d'incoació del procediment a la Junta de Govern perquè n'acordi l'inici.

- b) Un cop acordada la incoació, es notifica a la persona adjudicatària la providència d'incoació i se li atorga un termini de deu dies per formular les al·legacions que estimi convenients i proposar les proves que consideri oportunes per a la seva defensa.
- c) La providència d'incoació ha d'incloure una descripció clara dels fets que justifiquen l'inici del procediment d'extinció del contracte de cessió administrativa i el possible desnonament, així com la indicació de l'òrgan competent per a la seva resolució.
- d) En cas que s'acordi l'obertura d'un període de prova, el termini per practicar les proves que s'hagin declarat pertinents no pot ser inferior a deu dies ni superior a quinze dies.
- e) Finalitzada la instrucció de l'expedient, la Comissió Tècnica de l'Habitatge pot proposar l'arxivament de les actuacions o bé la resolució d'extinció del contracte de cessió administrativa i el desnonament.
- f) La proposta de resolució s'ha de notificar a la persona adjudicatària perquè, en el termini màxim de deu dies, pugui formular les al·legacions que consideri oportunes en defensa dels seus interessos. Transcorregut aquest termini, les actuacions es traslladen a la Junta de Govern, o a l'òrgan en qui delegui, perquè resolgui definitivament l'expedient.
- g) Contra la resolució que acordi l'extinció del contracte de cessió administrativa i el desnonament es pot interposar recurs administratiu davant el Comú, en els termes establerts per la normativa aplicable.
- h) Un cop resolt el recurs administratiu, resta expedita la via judicial, d'acord amb el que disposa la Llei 9/2022, de 7 d'abril, del Procediment Contenciós Administratiu.

#### **Article 14.** *La Comissió Tècnica d'Habitatge.*

14.1. La Comissió Tècnica d'Habitatge és un òrgan consultiu i de caràcter tècnic amb la missió de proposar i assessorar la corporació comunal sobre polítiques d'habitatge.

14.2. La funció de la Comissió Tècnica d'Habitatge és revisar el compliment dels criteris establerts en les sol·licituds, analitzar i debatre les propostes i participar en tots els actes d'instrucció necessaris per a la resolució d'adjudicació dels habitatges comunals.

14.3. La Comissió Tècnica d'Habitatge està integrada pels membres següents:

- El titular de la conselleria d'Habitatge
- El titular de la conselleria de Social
- Cap d'Àrea de Social
- Tècnic en Treball Social
- Tècnic d'Habitatge

Per al desenvolupament de les seves funcions, la Comissió podrà sol·licitar, puntualment, l'assessorament del personal tècnic que consideri.

14.4. La Comissió s'haurà de reunir amb la periodicitat necessària per al correcte desenvolupament de les tasques que té encomanades i, com a mínim, un cop cada tres mesos. La Comissió s'entén constituïda vàlidament quan hi són presents, com a mínim, el 50% dels seus membres.

#### Disposició final

Aquesta Ordinació entra en vigor a l'endemà de la seva publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

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

Andorra la Vella, 26 de març del 2026

*Sergi González Camacho*  
Cònsol Major



## Annex I. Barem de valoració patrimonial segons la Llei 6/2014 de serveis socials i socio-sanitaris

Segons la Llei 6/2014, de serveis socials i socio-sanitaris, es considera superat el barem de valoració patrimonial si els punts assignats al patrimoni de la persona interessada, valorat d'acord amb l'escala següent, superen els 100 punts.

L'escala de valoració patrimonial és la següent:

### 1. Propietat immobiliària (no computa l'habitatge habitual):

Si el valor de mercat dels immobles és inferior a l'equivalent de 15 vegades el LECS personal en còmput anual.	0 punts
Si el valor de mercat dels immobles està comprès entre l'equivalent de 15 i 30 vegades el LECS personal en còmput anual.	30 punts
Si el valor de mercat dels immobles supera 30 vegades el LECS personal en còmput anual però és inferior a 45 vegades el LECS.	60 punts
Si el valor de mercat dels immobles és igual o superior a 45 vegades el LECS personal en còmput anual.	100 punts

En el supòsit de propietats indivises, es distribueix el valor de l'immoble a parts iguals entre els propietaris, llevat que hi hagi proves en contra sobre la quota dels copropietaris.

### 2. Actius financers i béns mobles (no computen els mobles d'ús personal ni els vehicles adaptats per a persones amb discapacitat):

Si el valor dels actius i els béns mobles és inferior a 1,5 vegades el LECS personal en còmput anual.	0 punts
Si el valor dels actius i els béns mobles està entre 1,5 i 3 vegades el LECS personal en còmput anual.	25 punts
Si el valor dels actius i els béns mobles supera 3 vegades el LECS personal en còmput anual, però és inferior a 10 vegades el LECS.	50 punts
Si el valor dels actius i béns mobles supera 10 vegades el LECS anual.	100 punts