CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Comissió legislativa d'Economia

INFORME DE LA PONÈNCIA AL PROJECTE DE LLEI DE MESURES D'ESTÍMUL I D'ESTABILITAT DEL MERCAT D'ARRENDAMENT D'HABITATGES

La M.I. Sra. **Meritxell López Guitart**, del Grup Parlamentari Demòcrata, nomenada ponent per la Comissió Legislativa d'Economia el divendres 10 de novembre del 2023, en relació al **Projecte de llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges**, exposa el següent:

- S'han presentat **28 esmenes a l'articulat**: 5 esmenes per part del Grup Parlamentari Demòcrata, 3 esmenes per part del Grup Parlamentari Ciutadans Compromesos, 3 esmenes per part del Grup Parlamentari Andorra Endavant, i 17 esmenes per part del Grup Parlamentari Socialdemòcrata.

- La Sindicatura, el dimarts 31 d'octubre del 2023, i als efectes determinats per l'article 18.1.d) del Reglament del Consell General, va constatar que les esmenes formulades no eren contràries a les disposicions de l'article 112 del Reglament del Consell General, i les va admetre a tràmit.

- El dijous 2 de novembre del 2023 es va trametre el Projecte de llei esmentat i les esmenes a l'articulat presentades a la Comissió Legislativa d'Economia, d'acord amb allò que preveu l'article 45 del Reglament del Consell General.

Per aquests fets, la ponent de la Comissió Legislativa d'Economia, en relació al **Projecte de llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges**, proposa, segons el que disposa l'article 97 del Reglament del Consell General, l'informe següent:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Comissió legislativa d'Economia

Projecte de llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges

Exposició de motius

L'accés a un habitatge digne a un preu assequible constitueix un dels grans reptes als quals s'enfronten els països desenvolupats avui dia. Totes les ciutats dels països de l'entorn presenten, en més o menys mesura, tensions en matèria d'habitatge, i Andorra no hi és aliena, ja que la demanda residencial és creixent i està accentuada per un cicle econòmic favorable, conjuminada amb una alça de la inflació i dels tipus d'interès gens menyspreable.

El mandat constitucional adreçat als poders públics per promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne ha propiciat que el principi de llibertat de pactes en matèria d'arrendament d'habitatges es veiés atenuat per un conjunt de mesures -entre altres- que han contingut l'increment del preu de les rendes de lloguer, al mateix temps que han prorrogat la vigència dels contractes.

El resultat positiu d'aquestes mesures ha permès pal·liar situacions compromeses en matèria d'habitatge en moments difícils, com els anys posteriors a la crisi econòmica del 2008 o durant la pandèmia del SARS-COV- 2, però cal tenir present que són mesures que no es poden mantenir indefinidament en el temps.

El principi d'autonomia de la voluntat i de llibertat de pactes ha de ser el règim general que ha de guiar una economia de mercat com la nostra, i només en casos molt taxats aquests principis poden veure's alterats per la intervenció de l'Estat, en favor de l'assoliment d'un desenvolupament equilibrat de la societat i el benestar en general. Aquest ha estat el cas de les polítiques d'habitatge.

Paradoxalment, i com es pot comprovar malgrat les mesures adoptades, la situació actual de l'habitatge a Andorra reflecteix un àlgid repunt constructiu, però clarament destinat a l'habitatge de compra, en detriment del lloguer. La important demanda d'habitatge de compra, els costos de construcció i els rendiments inferiors i a llarg termini dels projectes empresarials destinats a habitatge de lloguer són factors que han anat desincentivant, amb el temps, les promocions d'habitatge destinades a arrendament.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

És en aquestes circumstàncies en les quals aquesta Llei pretén incidir. L'objectiu que es persegueix és doble. Per una banda, s'opta per mantenir la protecció de la part arrendatària en front d'un increment desmesurat de la renda, al mateix temps que s'atorga un horitzó temporal més llarg en el contracte de lloguer, en pro de l'aplicació del principi de corresponsabilitat de les parts. I, per altra banda, es pretén estimular novament la promoció d'habitatge de lloguer sota unes regles clares i estables en el temps, que generin confiança als operadors econòmics que tinguin la capacitat i la voluntat per invertir-hi. Perquè només així es podran complementar de forma efectiva la resta de mesures destinades al foment de polítiques d'habitatge de lloguer que s'han endegat des dels poders públics.

Convé tenir present que aquesta Llei té una vocació de perdurabilitat en el temps de quatre anys, fins que expiri la darrera de les pròrrogues que s'estableixen en la norma, i que ha de ser llegida en consonància amb la resta de les mesures dutes a terme per al foment de l'habitatge digne i a preu assequible.

La creació d'un parc públic d'habitatge de lloguer a preu assequible, les mesures d'estímul fiscal i d'avals a l'adquisició d'immobles i l'agilització de la tramitació judicial dels conflictes derivats dels arrendaments, entre altres, són mesures que ja es troben en marxa per fer front a la demanda d'habitatge de lloguer, i que veuran els seus fruits a mitjà termini.

La Llei s'estructura en quatre articles, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

El primer article referma el règim general establert en la Llei d'arrendaments de finques urbanes en relació amb l'actualització de les rendes dels habitatges, d'acord amb l'índex general de preus de consum i de conformitat amb el principi de llibertat de pactes.

Tanmateix, i amb l'objectiu de transitar des d'un mercat regulat íntegrament en relació amb la durada i l'import de les rendes, cap a l'exercici efectiu del principi d'autonomia de la voluntat i de la llibertat de pactes en els contractes d'arrendament, en el segon article s'estableix un sistema de pròrrogues i d'actualitzacions de la renda en funció de la data de formalització del contracte, que pretenen generar un marc d'estabilitat temporal i seguretat jurídica en el sector.

Aquest sistema de pròrrogues és diferent en funció de la data de formalització del contracte, amb la voluntat d'atenuar una eventual alça de les rendes dels contractes més antics, i deixa per als contractes subscrits amb posterioritat unes pròrrogues més curtes i uns increments potencials menors.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Aquest article culmina amb la llista taxada de supòsits en què la part arrendatària no pot acollir-se a l'aplicació del sistema de pròrrogues, i que reprenen en essència els que ja hi havia previstos en la norma actual, si bé amb algun matís respecte a la renda i respecte a les persones amb residència sense activitat lucrativa.

L'article 3 determina que les obligacions entre les parts dels contractes d'arrendament d'habitatges formalitzats l'any 2020 o amb posterioritat es regulen pels seus propis pactes i per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

L'article 4 regula una infracció administrativa adreçada a garantir el sistema de pròrrogues, amb una remissió expressa al règim jurídic establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

En darrer terme, la Llei recull una disposició transitòria, una disposició derogatòria i tres disposicions finals. La disposició transitòria té com a finalitat facilitar que les persones arrendatàries puguin exercir el dret a acollir-se al sistema de pròrrogues si el seu contracte d'arrendament finalitza durant el mes de gener del 2024, poc després que aquesta Llei entri en vigor.

La disposició derogatòria deroga els sistemes de desafectació de la pròrroga forçosa que fins ara estaven vigents i que van aprovar-se mitjançant la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatges, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i per millorar el poder adquisitiu i la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge.

La disposició final primera incrementa el tipus de gravamen de l'impost sobre els habitatges buits. La disposició final segona incideix en la suspensió de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic (HUT), allargant la durada d'aquesta suspensió un any més i eliminant les excepcions que hi havia establertes per a HUT de categoria superior. I, finalment, la disposició final tercera en determina l'entrada en vigor.

Esmena 1	**De modificació**
GPD (1)	
Es proposa modificar l'exposició de motius del Projecte de llei, amb el redactat següent: "Exposició de motius [...]	

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

La Llei s'estructura en quatre articles, ~~una disposició transitòria,~~ una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

El primer article referma el règim general establert en la Llei d'arrendaments de finques urbanes en relació amb l'actualització de les rendes dels habitatges, d'acord amb l'índex general de preus de consum i de conformitat amb el principi de llibertat de pactes. Tanmateix, i amb l'objectiu de transitar des d'un mercat regulat íntegrament en relació amb la durada i l'import de les rendes, cap a l'exercici efectiu del principi d'autonomia de la voluntat i de la llibertat de pactes en els contractes d'arrendament, en el segon article s'estableix un sistema de pròrrogues i d'actualitzacions de la renda en funció de la data de formalització del contracte, que pretenen generar un marc d'estabilitat temporal i seguretat jurídica en el sector.

Aquest sistema de pròrrogues és diferent en funció de la data de formalització del contracte, amb la voluntat d'atenuar una eventual alça de les rendes dels contractes més antics, i deixa per als contractes subscrits amb posterioritat unes pròrrogues més curtes i uns increments potencials menors.

Aquest article culmina amb la llista taxada de supòsits en què ~~la part arrendatària no pot acollir-se a l'~~ **no resulta d'**aplicació ~~d~~el sistema de pròrrogues **referit anteriorment**, i que reprenen en essència els que ja hi havia previstos en la norma actual, si bé amb algun matís respecte a la renda i respecte a les persones amb residència sense activitat lucrativa.

L'article 3 determina que les obligacions entre les parts dels contractes d'arrendament d'habitatges formalitzats l'any 2020 o amb posterioritat es regulen pels seus propis pactes i per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

L'article 4 regula una infracció administrativa adreçada a garantir el sistema de pròrrogues, amb una remissió expressa al règim jurídic establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

En darrer terme, la Llei recull ~~una disposició transitòria,~~ una disposició derogatòria i tres disposicions finals. ~~La disposició transitòria té com a finalitat facilitar que les persones arrendatàries puguin exercir el dret a acollir-se al sistema de pròrrogues si el seu contracte d'arrendament finalitza durant el mes de gener del 2024, poc després que aquesta Llei entri en vigor.~~

La disposició derogatòria deroga els sistemes de desafectació de la pròrroga forçosa que fins ara estaven vigents i que van aprovar-se mitjançant la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatges, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i per millorar el poder adquisitiu i la Llei 41/2022,

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge.

La disposició final primera incrementa el tipus de gravamen de l'impost sobre els habitatges buits. La disposició final segona incideix en la suspensió de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic (HUT), allargant la durada d'aquesta suspensió un any més i eliminant les excepcions que hi havia establertes per a HUT de categoria superior. I, finalment, la disposició final tercera en determina l'entrada en vigor."

Motivació: En concordança amb les esmenes del GPD següents.

Esmena 2 **De modificació**

GPS (1)

Es proposa una nova redacció per a l'Exposició de motius.

Motivació: En el cas que calgui una adaptació de l'exposició de motius, en coherència amb el resultant dels treballs en comissió, es farà una nova redacció.

Article 1. Règim d'actualització de rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

L'actualització de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, si està pactada en el contracte, ha de practicar-se d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, sense perjudici del que estableixen els articles següents.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Comissió legislativa d'Economia

Esmena 3 **D'addició**

GPS (2)

Es proposa afegir un nou article al Projecte de llei, tal i com segueix:

"Article X. *Pròrroga legal*

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes i la formalització dels quals es va acordar durant l'any 2019 o amb anterioritat, es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

2. No obstant això, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora, notificant-li-ho de manera fefaent i amb una antelació mínima d'un mes abans de la data d'expiració del contracte, i sempre que estigui al corrent de totes les obligacions contractuals, acollir-se a **una pròrroga de dos anys.**

En cas que la part arrendatària faci ús d'aquesta pròrroga, si la part arrendadora és un petit propietari, podrà augmentar la renda de l'habitatge amb un augment màxim de renda anual equivalent al 50% de l'índex de preus al consum per a cada any de durada de la pròrroga, excepte que s'acrediti que el bé immoble no està amortitzat, en quin cas l'augment serà del global de l'IPC.

Als efectes d'aquest article, es considera petit propietari al propietari d'un màxim de quatre bens immobles que puguin ser destinats a habitatge per a residència habitual i permanent.

3. No obstant l'anterior, quan la part arrendatària exigeixi acollir-se a ~~alguna de les~~ la pròrroga prevista a l'apartat anterior, si la renda del~~s contractes a què fa referència l'apartat 2 d'aquest article~~ lloguer és inferior a 6 euros per metre quadrat, la part **arrendadora, si és petit** propietari, pot incrementar la renda, com a màxim, en un 6% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga, i ha de notificar-ho de manera fefaent a la part arrendatària dins el termini d'un mes a comptar de la data en què la part arrendatària hagi notificat a la part propietària la voluntat d'acollir-se a la pròrroga. ~~Si la part propietària fa ús d'aquesta facultat, el contracte queda igualment prorrogat en~~

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

~~els mateixos termes establerts en l'apartat 2.~~ Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb ~~l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant~~ **l'establert en l'apartat 2 d'aquest article.**

4. Tanmateix, la part arrendatària no pot acollir-se a l'aplicació de la ~~sistema de~~ pròrroga regulada en l'apartat 2 en els casos següents:

a) Quan la part arrendadora cedeixi l'habitatge arrendat al Govern per a usos socials, si bé no es pot fer efectiva l'extinció del contracte d'arrendament fins que deixi de ser vigent. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada s'han de regular en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.

b) Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat, en finalitzar el contracte d'arrendament per l'expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars de fins a segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

Amb la finalitat de garantir que l'habitatge es destina a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, la part arrendadora ha de justificar el parentiu corresponent i adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge.

La part arrendatària, en el moment en què se li notifiqui l'extinció del contracte d'arrendament per aquesta causa, ha de comunicar-ho al ministeri competent en matèria d'habitatge, a través del Servei de Tràmits del Govern, mitjançant una sol·licitud genèrica, que ha d'anar acompanyada, si escau, de la notificació efectuada per la part arrendadora amb la justificació del parentiu.

Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar ha d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de trenta dies naturals posteriors a l'expiració del contracte, el canvi de cens corresponent i l'alta dels subministraments bàsics, així com la formalització escrita del contracte d'arrendament o, si escau, la cessió gratuïta. L'ús propi o la cessió de l'habitatge a favor de familiars previstos en aquest apartat han de ser per a un període mínim de cinc anys, llevat que no es pugui complir aquest període mínim per a una causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf anterior, la persona propietària ha de destinar novament l'arrendament a favor de

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

terceres persones. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'un valor inferior o igual al que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. No obstant això, la persona propietària pot actualitzar la renda del nou contracte d'arrendament amb l'índex general de preus de consum acumulat durant els anys en què l'habitatge ha estat destinat a ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

Als efectes previstos en aquest article, s'entén per subministraments bàsics l'electricitat, l'aigua, la calefacció i les telecomunicacions.

Aquesta excepció pot ser al·legada per persones jurídiques que hagin actuat en el contracte d'arrendament com a arrendadores, sempre que la recuperació interessada es destini a socis o accionistes, o familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, en el seu cas, el parentiu amb la persona destinatària de l'habitatge.

~~c) Quan la renda mensual de l'habitatge superi l'import de 2.000 euros. Aquesta renda es refereix exclusivament al preu de l'habitatge i resta exclòs del còmput el preu de les places d'aparcament, els trasters o qualsevol dels subministraments que estiguin vinculats al contracte d'arrendament. Aquesta excepció no és aplicable quan la part arrendatària tingui reconeguda la condició de família nombrosa.~~

~~d~~ **c**) Quan, en compliment de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, s'hagin d'executar obres relatives a la seguretat, la salubritat i la higiene que impedeixin que l'habitatge continuï ocupat. Aquests treballs han de constituir actuacions subjectes a llicència prèvia d'acord amb l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, i la incompatibilitat entre l'execució de l'obra i l'ocupació de la finca s'ha de fer constar en l'estudi de seguretat i salut en el treball i en el projecte de seguretat i salut que signen la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals. La propietat ha de comunicar la voluntat de rescindir el contracte d'arrendament per aquesta causa amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data d'expiració del contracte i ha d'adjuntar una còpia de voluntat de rescindir el contracte d'arrendament per aquesta causa amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data d'expiració del contracte i ha d'adjuntar una còpia de l'atorgament de la llicència, així com un certificat signat per la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals en què es faci constar la incompatibilitat dels treballs amb l'ocupació de l'habitatge. La llicència d'obres

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

ha d'indicar el termini per començar-les, que no pot ser superior a sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

e **d**) Quan el contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial i permanent s'hagués formalitzat en favor d'una persona titular d'una autorització de residència sense activitat lucrativa."

Motivació: Considerem que la situació de l'habitatge a Andorra continua tensionada i mentre el mercat no es destensioni, cal implementar mesures intervencionistes per tal que aquesta tensió no irradiï a altres mercats com el del treball.

En coherència amb el que hem vingut defensant des del GPS, plantegem una pròrroga de 2 anys. No obstant això, permetem augments del lloguer per a petits propietaris.

Article 2. Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats durant l'any 2019 o amb anterioritat

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes i la formalització dels quals es va acordar durant l'any 2019 o amb anterioritat, es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

2. No obstant això, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora, notificant-li-ho de manera fefaent i amb una antelació mínima d'un mes abans de la data d'expiració del contracte, i sempre que estigui al corrent de totes les obligacions contractuals, acollir-se al sistema de pròrrogues següent:

a) Per als contractes formalitzats durant l'any 2015 o amb anterioritat, les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a una pròrroga de quatre anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 5% més l'índex general de preus de consum per al primer any de la pròrroga. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

b) Per als contractes formalitzats durant l'any 2016, les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a una pròrroga de tres anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 4% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga. Durant la resta del període la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

c) Per als contractes formalitzats durant l'any 2017, les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a una pròrroga de dos anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 3% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

d) Per als contractes formalitzats durant l'any 2018, les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a una pròrroga d'un any de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 2% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga.

e) Per als contractes formalitzats durant l'any 2019, les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a una pròrroga d'un any de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 1% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga.

Esgotat aquest sistema de pròrrogues, al qual la part arrendatària pot exigir acollir-se únicament durant l'any 2024, el contracte es regeix pel principi de llibertat de pactes i les parts poden prorrogar-lo, renovar-lo o extingir-lo lliurement, d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

3. No obstant l'anterior, quan la part arrendatària exigeixi acollir-se a alguna de les pròrrogues previstes a l'apartat anterior, si la renda dels contractes a què fa referència l'apartat 2 d'aquest article és inferior a 6 euros per metre quadrat, la part propietària pot incrementar la renda, com a màxim, en un 6% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga, i ha de notificar-ho de manera fefaent a la part arrendatària dins el termini d'un mes a comptar de la data en què la part arrendatària hagi notificat a la part propietària la voluntat d'acollir-se a la pròrroga. Si la part propietària fa ús d'aquesta facultat, el contracte queda igualment prorrogat en els mateixos termes establerts en l'apartat 2. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

4. Els increments de la renda regulats en els apartats 2 i 3 d'aquest article no són acumulables entre si.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

5. Tanmateix, la part arrendatària no pot acollir-se a l'aplicació del sistema de pròrrogues regulat en l'apartat 2 en els casos següents:

a) Quan la part arrendadora cedeixi l'habitatge arrendat al Govern per a usos socials, si bé no es pot fer efectiva l'extinció del contracte d'arrendament fins que deixi de ser vigent. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada s'han de regular en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.

b) Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat, en finalitzar el contracte d'arrendament per l'expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars de fins a segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

Amb la finalitat de garantir que l'habitatge es destina a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, la part arrendadora ha de justificar el parentiu corresponent i adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge.

La part arrendatària, en el moment en què se li notifiqui l'extinció del contracte d'arrendament per aquesta causa, ha de comunicar-ho al ministeri competent en matèria d'habitatge, a través del Servei de Tràmits del Govern, mitjançant una sol·licitud genèrica, que ha d'anar acompanyada, si escau, de la notificació efectuada per la part arrendadora amb la justificació del parentiu.

Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar ha d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de trenta dies naturals posteriors a l'expiració del contracte, el canvi de cens corresponent i l'alta dels subministraments bàsics, així com la formalització escrita del contracte d'arrendament o, si escau, la cessió gratuïta. L'ús propi o la cessió de l'habitatge a favor de familiars previstos en aquest apartat han de ser per a un període mínim de cinc anys, llevat que no es pugui complir aquest període mínim per a una causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf anterior, la persona propietària ha de destinar novament l'arrendament a favor de terceres persones. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'un valor inferior o igual al que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. No obstant això, la persona propietària pot actualitzar la renda del nou contracte d'arrendament amb l'índex general de preus de consum acumulat durant els anys en què l'habitatge ha estat destinat a ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Als efectes previstos en aquest article, s'entén per *subministraments bàsics* l'electricitat, l'aigua, la calefacció i les telecomunicacions.

Aquesta excepció pot ser al·legada per persones jurídiques que hagin actuat en el contracte d'arrendament com a arrendadores, sempre que la recuperació interessada es destini a socis o accionistes, o familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, en el seu cas, el parentiu amb la persona destinatària de l'habitatge.

c) Quan la renda mensual de l'habitatge superi l'import de 2.000 euros. Aquesta renda es refereix exclusivament al preu de l'habitatge i resta exclòs del còmput el preu de les places d'aparcament, els trasters o qualsevol dels subministraments que estiguin vinculats al contracte d'arrendament. Aquesta excepció no és aplicable quan la part arrendatària tingui reconeguda la condició de família nombrosa.

d) Quan, en compliment de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, s'hagin d'executar obres relatives a la seguretat, la salubritat i la higiene que impedeixin que l'habitatge continuï ocupat. Aquests treballs han de constituir actuacions subjectes a llicència prèvia d'acord amb l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, i la incompatibilitat entre l'execució de l'obra i l'ocupació de la finca s'ha de fer constar en l'estudi de seguretat i salut en el treball i en el projecte de seguretat i salut que signen la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals. La propietat ha de comunicar la voluntat de rescindir el contracte d'arrendament per aquesta causa amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data d'expiració del contracte i ha d'adjuntar una còpia de l'atorgament de la llicència, així com un certificat signat per la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals en què es faci constar la incompatibilitat dels treballs amb l'ocupació de l'habitatge. La llicència d'obres ha d'indicar el termini per començar-les, que no pot ser superior a sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

e) Quan el contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial i permanent s'hagués formalitzat en favor d'una persona titular d'una autorització de residència sense activitat lucrativa.

Esmena 4	**De modificació**
GPD (2) Es proposar modificar l'article 2 del Projecte de llei, amb el redactat següent:	

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

"Article 2. *Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats durant l'any 2019 o amb anterioritat*

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes i la formalització dels quals es va acordar durant l'any 2019 o amb anterioritat, es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

2. No obstant això, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues, ~~la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora, notificant-li-ho de manera fefaent i amb una antelació mínima d'un mes abans de la data d'expiració del contracte,~~ i sempre que **la part arrendatària** estigui al corrent de totes les obligacions **legals i** contractuals, ~~acollir-se al~~ **s'aplica el** sistema de pròrrogues següent:

a) Per als contractes formalitzats durant l'any 2015 o amb anterioritat, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ **s'aplica** una pròrroga de quatre anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 5% més l'índex general de preus de consum per al primer any de la pròrroga. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

b) Per als contractes formalitzats durant l'any 2016, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ **s'aplica** una pròrroga de tres anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 4% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga. Durant la resta del període la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

c) Per als contractes formalitzats durant l'any 2017, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ **s'aplica** una pròrroga de dos anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 3% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

d) Per als contractes formalitzats durant l'any 2018, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ **s'aplica** una pròrroga d'un any de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 2% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

e) Per als contractes formalitzats durant l'any 2019, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ **s'aplica** una pròrroga d'un any de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 1% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga.

Esgotat aquest sistema de pròrrogues, ~~al qual la part arrendatària pot exigir acollir-se únicament durant l'any 2024,~~ el contracte es regeix pel principi de llibertat de pactes i les parts poden prorrogar-lo, renovar-lo o extingir-lo lliurement, d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

3. No obstant l'anterior, ~~quan la part arrendatària exigeixi acollir-se a alguna de les pròrrogues previstes a l'apartat anterior,~~ si la renda dels contractes a què fa referència l'apartat 2 d'aquest article és inferior a 6 euros per metre quadrat, la part propietària pot incrementar la renda, com a màxim, en un 6% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga, i ha de notificar-ho de manera fefaent a la part arrendatària dins el termini d'un mes **abans que esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues** ~~a comptar de la data en què la part arrendatària hagi notificat a la part propietària la voluntat d'acollir-se a la pròrroga~~. **A l'efecte de determinar si el preu de la renda és inferior a 6 euros per metre quadrat, s'ha de tenir en compte únicament el preu de l'habitatge i resten exclosos del còmput el preu de les places d'aparcament i dels trasters.**

Si la part propietària fa ús ~~d'aquesta~~ **de la** facultat **prevista en aquest apartat**, el contracte queda igualment prorrogat en els mateixos termes establerts en l'apartat 2. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

4. Els increments de la renda regulats en els apartats 2 i 3 d'aquest article no són acumulables entre si. **Els increments referits es calculen prenent com a base la renda que es paga en el moment que neix el dret a la revisió.**

5. Tanmateix, ~~la part arrendatària~~ **no és aplicable el** ~~pot acollir-se a l'aplicació del~~ sistema de pròrrogues regulat en l'apartat 2 en els casos següents:

a) Quan la part arrendadora cedeixi l'habitatge arrendat al Govern per a usos socials, si bé no es pot fer efectiva l'extinció del contracte d'arrendament fins que deixi de ser vigent. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada s'han de regular en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.

b) Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat, en finalitzar el contracte d'arrendament per l'expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

propi o a favor de familiars de fins a segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

Amb la finalitat de garantir que l'habitatge es destina a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, la part arrendadora ha de justificar el parentiu corresponent i adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge.

La part arrendatària, en el moment en què se li notifiqui l'extinció del contracte d'arrendament per aquesta causa, ha de comunicar-ho al ministeri competent en matèria d'habitatge, a través del Servei de Tràmits del Govern, mitjançant una sol·licitud genèrica, que ha d'anar acompanyada, si escau, de la notificació efectuada per la part arrendadora amb la justificació del parentiu.

Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar ha d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de trenta dies naturals posteriors a l'expiració del contracte, el canvi de cens corresponent i l'alta dels subministraments bàsics, així com la formalització escrita del contracte d'arrendament o, si escau, la cessió gratuïta. L'ús propi o la cessió de l'habitatge a favor de familiars previstos en aquest apartat han de ser per a un període mínim de cinc anys, llevat que no es pugui complir aquest període mínim per a una causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf anterior, la persona propietària ha de destinar novament l'arrendament a favor de terceres persones. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'un valor inferior o igual al que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. No obstant això, la persona propietària pot actualitzar la renda del nou contracte d'arrendament amb l'índex general de preus de consum acumulat durant els anys en què l'habitatge ha estat destinat a ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

Als efectes previstos en aquest article, s'entén per *subministraments bàsics* l'electricitat, l'aigua~~,~~ **i** la calefacció ~~**i les telecomunicacions**~~.

Aquesta excepció pot ser al·legada per persones jurídiques que hagin actuat en el contracte d'arrendament com a arrendadores, sempre que la recuperació interessada es destini a socis o accionistes, o familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, en el seu cas, el parentiu amb la persona destinatària de l'habitatge.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

c) Quan la renda mensual de l'habitatge superi l'import de 2.000 euros. Aquesta renda es refereix exclusivament al preu de l'habitatge i resta exclòs del còmput el preu de les places d'aparcament, els trasters o qualsevol dels subministraments que estiguin vinculats al contracte d'arrendament. Aquesta excepció no és aplicable quan la part arrendatària tingui reconeguda la condició de família nombrosa.

d) Quan, en compliment de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, s'hagin d'executar obres relatives a la seguretat, la salubritat i la higiene que impedeixin que l'habitatge continuï ocupat. Aquests treballs han de constituir actuacions subjectes a llicència prèvia d'acord amb l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, i la incompatibilitat entre l'execució de l'obra i l'ocupació de la finca s'ha de fer constar en l'estudi de seguretat i salut en el treball i en el projecte de seguretat i salut que signen la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals. La propietat ha de comunicar la voluntat de rescindir el contracte d'arrendament per aquesta causa amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data d'expiració del contracte i ha d'adjuntar una còpia de l'atorgament de la llicència, així com un certificat signat per la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals en què es faci constar la incompatibilitat dels treballs amb l'ocupació de l'habitatge. La llicència d'obres ha d'indicar el termini per començar-les, que no pot ser superior a sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

e) Quan el contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial i permanent s'hagués formalitzat en favor d'una persona titular d'una autorització de residència sense activitat lucrativa."

Motivació: La present esmena té per finalitat configurar el règim de pròrrogues previst pel Projecte de llei com a automàtic, i no com a de lliure elecció per a l'arrendatari, tot amb l'objectiu de simplificar la seva configuració i de garantir una major estabilitat als contractes d'arrendament, sense, però, desvirtuar el principi de corresponsabilitat en què s'inspira el Projecte de llei.

Igualment, s'introdueixen modificacions als apartats 3 i 4, a l'efecte d'aclarir quina és la base de càlcul per verificar si el preu de la renda és inferior a 6 metres quadrats i per aplicar els increments de renda que s'hi preveuen.

Així mateix, s'aclareix que la part arrendatària ha d'estar al corrent de les seves obligacions contractuals i legals, i se suprimeix la referència a les telecomunicacions pel que respecta al concepte de subministraments bàsics.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Comissió legislativa d'Economia

Esmena 5 **De modificació**

GPCC (1)

Es proposa modificar l'article 2.2 del Projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:
"(...)
2. No obstant això, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora, notificant-li-ho de manera fefaent i amb una antelació mínima d'un mes abans de la data d'expiració del contracte, i sempre que ~~**estigui al corrent de**~~ **compleixi estrictament amb** totes les obligacions contractuals **i legals**, acollir-se al sistema de pròrrogues següent:
(...)"

Motivació: Es creu necessari incloure la menció obligació legals atès que moltes vegades els contractes d'arrendament no contenen un relat de totes les obligacions o incompliments i fan remissió a la Llei en referència a aquestes qüestions.

Esmena 6 **De supressió**

GPCC (2)

Es proposa suprimir a l'article 2.5.b) del Projecte de llei la referència als serveis de telecomunicacions, quedant redactat de la manera següent:

"(...)
En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf anterior, la persona propietària ha de destinar novament l'arrendament a favor de terceres persones. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'un valor inferior o igual al que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. No obstant això, la persona propietària pot actualitzar la renda del nou contracte d'arrendament amb l'índex general de preus de consum acumulat durant els anys en què l'habitatge ha estat destinat a ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

Als efectes previstos en aquest article, s'entén per subministraments bàsics l'electricitat, l'aigua, **i** la calefacció ~~**i les telecomunicacions**~~.
(...)"

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Motivació: Les telecomunicacions no es poden considerar com un servei bàsic atès que molta gent té mòbil.

Esmena 7 **De modificació**

GPAE (1)

Es proposa modificar l'article 2 del Projecte de llei com segueix:

"**Article 2.** ***Dret de l' arrendatari a la pròrroga del contracte de lloguer***

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts **amb acord mutu**, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada. 2. A manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora, **si ha complert sempre com arrendatari totes les seves obligacions contractuals, la pròrroga obligatòria de 4 anys** del seu contracte de lloguer notificant-li-ho de manera fefaent i amb una antelació mínima d'un mes abans de la data d'expiració del contracte. S'entén per obligacions contractuals el pagament del lloguer de cada mes, el respecte de l'edifici, del pis i de les regles imposades pel propietari reflectides en el contracte de lloguer i el no sotsarrendament en totalitat o en part del pis.

3. **En cas de venda efectiva** de la unitat immobiliària ja llogada, l'arrendatari està protegit i **el nou propietari ha de respectar la pròrroga** del contracte de lloguer firmat pel propietari anterior."

Esmena 8 **De modificació**

GPS (3)

Es proposa modificar l'article 2 del Projecte de Llei, suprimint el redactat de l'article 2 del Projecte de llei i substituint-lo pel text de l'article 2 de la Llei 30/2021, amb les següents modificacions:

"Article 2. *Desafectació dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent*

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

d'arrendaments de finques urbanes vigent, la durada dels quals s'ha prorrogat en virtut de pròrroga forçosa, tant si es tractava del termini pactat en el contracte d'arrendament com si es tractava del termini com a conseqüència d'una pròrroga tàcita, ~~i que van ser objecte de pròrroga legal aprovada mitjançant la disposició addicional tercera de la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019,~~ poden ser resolts, a instància de la part arrendadora amb les condicions següents:

a) Que, juntament amb la voluntat de resoldre el contracte d'arrendament d'habitatge vigent, la part arrendadora comuniqui a la part arrendatària la voluntat de formalitzar al seu favor un nou contracte d'arrendament sobre aquest habitatge.

b) Que la nova renda no comporti un increment superior al 10% de la renda vigent fins llavors, **sense perjudici del que es disposa en l'article precedent**.

c) Que la durada del nou contracte d'arrendament sigui, com a mínim, de cinc anys, d'acord amb l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

Si la part arrendadora no compleix amb aquestes condicions o la part arrendatària no accepta la proposta, no pot resoldre el contracte d'arrendament d'habitatge i la part arrendatària pot exigir la pròrroga forçosa d'acord amb el que s'estableix a l'article precedent.

2. Els pactes que modifiquin, en perjudici de la part arrendatària, les disposicions contingudes en aquest article són nuls i es consideren no establerts.

3. No obstant això, en cas que s'hagués arribat a un pacte contrari al que disposa aquest article i la part arrendadora hagués cobrat una renda superior, això genera un crèdit a favor de la part arrendatària que pot descomptar de la mensualitat següent, de manera que queda alliberada de l'obligació de pagament."

Motivació: Recuperem el text de l'article 2 de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, perquè considerem que després de 4 anys de pròrrogues forçoses és un bon sistema d'actualització de rendes de lloguer.

Article 3. Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats l'any 2020 o posteriorment

Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent i la formalització dels quals va ser acordada durant l'any 2020 o amb posterioritat, es regeixen per les disposicions establertes en la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Esmena 9	**De modificació**

GPS (4)

Es proposa modificar l'article 3 del Projecte de llei, tal i com segueix:

"Article 3. *Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats l'any 2020 o posteriorment*

Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent i la formalització dels quals va ser acordada durant l'any 2020 o amb posterioritat, ~~es regeixen per les disposicions establertes en la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent~~ **podran renovar-se, a instància de la part arrendatària, per un nou període de 5 anys, sense que es pugui incrementar la nova renda del lloguer per un import superior al 10% de la que sigui vigent al venciment del contracte.**"

Motivació: Considerem que la situació de l'habitatge a Andorra continua tensionada i mentre el mercat no es destensioni, cal implementar mesures intervencionistes per tal que aquesta tensió no irradiï a altres mercats com el del treball.

Esmena 10	**De modificació**

GPAE (2)

Es proposa un nou redactat de l'article 3:

"Article 3. *Topalls de l'augment de lloguer*

1. El propietari no pot aplicar l'augment de l'IPC al lloguer si el lloguer contractual preveu pagar les despeses a part del preu de lloguer entenent que el propietari ja ha reflectit l'IPC en les despeses del pis pagades en suplement del lloguer. Per evitar l'augment encobert del lloguer via les despeses, el propietari haurà de presentar les factures i justificar l'import de les despeses demanades a l'arrendatari a més a més del lloguer.

2. En canvi, el propietari té dret a l'actualització del lloguer en base de l'IPC anual només en el cas on el lloguer contractual inclogui totes les despeses en el preu del lloguer.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

3. Arran de la congelació dels lloguers, per tal de compensar els propietaris que han aplicat un lloguer raonable i inferior al preu del mercat, es marca l'autorització d'augment suplementari del lloguer en el cas següent :

Menys de 6 euros el m2	Entre 6 i 7 euros el m2
Augment màxim de 6% aplicable una vegada a la pròrroga del contracte	Augment màxim de 5% aplicable una vegada a la pròrroga del contracte

Esmena 11 **D'addició**

GPAE (3)

Es proposa l'addició d'un nou article amb el següent redactat:

"Article X : *Casos justificats de no aplicació de la Llei*

Tanmateix, la part arrendadora té dret a no acollir-se a l'aplicació del sistema de pròrrogues regulat en l'apartat 2 de l'article 2 en els casos següents:

a) Ús social

Quan la part arrendadora cedeixi l'habitatge arrendat al Govern per a usos socials, si bé no es pot fer efectiva l'extinció del contracte d'arrendament fins que deixi de ser vigent. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada s'han de regular en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.

b) Ús propi o familiar fins al segon grau

Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat, en finalitzar el contracte d'arrendament per l'expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars de fins a segon grau. Amb la finalitat de garantir que l'habitatge es destina a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau, la part arrendadora ha de justificar el parentiu corresponent i adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge. La part arrendatària, en el moment en què se li notifiqui l'extinció del contracte d'arrendament per aquesta causa, ha de comunicar-ho al ministeri competent en matèria d'habitatge, a través del Servei de Tràmits del Govern, mitjançant una sol·licitud genèrica, que ha d'anar acompanyada de la notificació efectuada per la part arrendadora amb la justificació del parentiu **i declaració jurada del parent futur resident del pis**.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar ha d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de trenta dies naturals posteriors a l'expiració del contracte, el canvi de cens corresponent i l'alta dels subministraments bàsics, així com la formalització escrita del contracte d'arrendament o, si escau, la cessió gratuïta. L'ús propi o la cessió de l'habitatge a favor de familiars previstos en aquest apartat han de ser per a un període mínim de quatre anys, llevat que no es pugui complir aquest període mínim per a una causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia, dificultats financeres de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau.

En cas d'incompliment del període de quatre anys definit en l'apartat anterior, la persona propietària ha de destinar novament l'arrendament a favor de terceres persones. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'un valor inferior o igual al que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau. No obstant això, la persona propietària pot actualitzar la renda del nou contracte d'arrendament amb l'índex general de preus de consum acumulat durant els anys en què l'habitatge ha estat destinat a ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau.

Als efectes previstos en aquest article, s'entén per subministraments bàsics l'electricitat, l'aigua, la calefacció i les telecomunicacions.

Aquesta excepció pot ser al·legada per persones jurídiques que hagin actuat en el contracte d'arrendament com a arrendadores, sempre que la recuperació interessada es destini a socis o accionistes, o familiars de primer o segon grau d'aquests i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, en el seu cas, el parentiu amb la persona destinatària de l'habitatge.

c) Obres de la unitat immobiliària per seguretat, salubritat i higiene

Quan, en compliment de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, s'hagin d'executar obres relatives a la seguretat, la salubritat i la higiene que impedeixin que l'habitatge continuï ocupat. Aquests treballs han de constituir actuacions subjectes a llicència prèvia d'acord amb l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, i la incompatibilitat entre l'execució de l'obra i l'ocupació de la finca s'ha de fer constar en l'estudi de seguretat i salut en el treball i en el projecte de seguretat i salut que signen la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

La propietat ha de comunicar la voluntat de rescindir el contracte d'arrendament per aquesta causa amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data d'expiració del contracte i ha d'adjuntar una còpia de l'atorgament de la llicència, així com un certificat signat per la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals en què es faci constar la incompatibilitat dels treballs amb l'ocupació de l'habitatge. La llicència d'obres ha d'indicar el termini per començar-les, que no pot ser superior a sis mesos des de la data d'expiració del contracte."

Article 4. Règim sancionador

1. Constitueix una infracció administrativa molt greu:

Incórrer en qualsevol conducta que impedeixi la pròrroga del contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial habitual i permanent quan resta acreditada la notificació de la part arrendatària de la voluntat de fer efectiva la pròrroga i l'absència d'alguna de les causes que impedeixen acollir-s'hi a què fa referència l'apartat 5 de l'article 2, i, en conseqüència, que permeti a la part propietària donar per resolt el contracte d'arrendament.

2. Aquest règim sancionador està sotmès al règim jurídic establert en el capítol quart del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

Esmena 12 **De modificació**

GPD (3)

Es proposar modificar l'article 4 del Projecte de llei, amb el redactat següent:

"Article 4. *Règim sancionador*

1. Constitueix una infracció administrativa molt greu:

Incórrer en qualsevol conducta que impedeixi la pròrroga del contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial habitual i permanent ~~quan resta acreditada la notificació de la part arrendatària de la voluntat de fer efectiva la pròrroga i~~ **davant** l'absència d'alguna de les causes que impedeixen ~~acollir-s'hi~~ **l'aplicació automàtica del sistema de pròrrogues** ~~a què fa referència~~ **previst a** l'apartat 5 de l'article 2, i, en conseqüència, que permeti a la part propietària donar per resolt el contracte d'arrendament.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

2. Aquest règim sancionador està sotmès al règim jurídic establert en el capítol quart del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent."

Motivació: Per coherència amb l'esmena 4 (esmena 2 GPD), considerant que es proposa configurar el sistema de pròrrogues com a automàtic.

Esmena 13 **D'addició**

GPS (9)

Es proposa afegir un article al Projecte de llei, tal i com segueix:

"Article X. *Fons per a l'habitatge de protecció pública de preu assequible*

1. El Govern incorpora al pressupost general per a l'exercici del 2024 el Fons per a l'habitatge de protecció pública de preu assequible, que integra: l'estat de despeses, els crèdits corresponents als projectes destinats a impulsar, els plans o les accions destinats a l'objecte de la construcció d'habitatges de protecció pública i de preu assequible, i l'estat d'ingressos i els drets econòmics que es preveuen liquidar durant l'exercici per finançar-los.

2. El Fons per a l'habitatge de protecció pública de preu assequible es finança d'acord amb l'ordre i les tipologies següents:

a) Impostos finalistes

El Fons per a l'habitatge de protecció pública de preu assequible es finança mitjançant els drets liquidats i cobrats següents: en concepte de creació d'un impost sobre els habitatges buits.

b) Dotacions del pressupost de l'Administració pública.

Un cop exhaurit el finançament dels impostos finalistes, les dotacions pressupostàries que integren el Fons per a l'habitatge de protecció pública de preu assequible es financen, en funció de les disponibilitats, amb els ingressos genèrics previstos al pressupost de l'Administració general."

Motivació: Entenem necessari comptar amb un fons governamental dedicat a l'habitatge de protecció pública perquè es garanteixi l'accés a l'habitatge, el dret a un habitatge digne a preu assequible, ha de ser una prioritat clara i un element central de la política pública. La crisi de l'habitatge no es pot abordar únicament mitjançant una mesura aïllada i a mitjà termini com l'adquisició de

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

propietats per a lloguer assequible. Factors com l'especulació immobiliària, l'augment dels preus de l'habitatge i la manca de regulació adequada del mercat immobiliari, contribueixen a la crisi. Per tant, és necessari prendre mesures complementàries per afrontar aquesta situació de forma integra.

Per a nosaltres, la solució a llarg termini passa per habitatge d'ús social públic i per habitatge de preu assequible públic i també de fórmula mixta, ja que entenem que per ampliar el parc d'aquest darrer tipus d'habitatge cal la concertació i la coordinació de propietaris, Govern i comuns. Només amb planificació, coordinació i concertació es millorarà l'accés a l'habitatge.

Disposició transitòria. Aplicació del règim de pròrrogues establert a l'apartat 2 de l'article 2 per a contractes d'arrendament la durada dels quals finalitzi al gener del 2024

Els contractants que es vulguin acollir al règim de pròrrogues establert en l'apartat 2 de l'article 2, i sempre que el contracte d'arrendament d'habitatge, o qualsevol de les seves pròrrogues, finalitzi durant el mes de gener del 2024, disposen com a termini fins a l'1 de març del 2024 per notificar-ho a la part arrendadora.

Esmena 14 **De supressió**

GPD (4)

Es proposar suprimir la disposició transitòria del Projecte de llei.

Motivació: Per coherència amb l'esmena 4 (esmena 2 GPD), que, en cas d'acceptar-se, faria innecessària la previsió d'un règim transitori perquè l' arrendatari notifiqui la seva decisió d'acollir-se al sistema de pròrrogues.

Disposició derogatòria

1. Es deroga l'article 2 de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu.

2. Es deroga l'article 3 de la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

3. No obstant això, continuen vàlids i vigents els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que s'hagin formalitzat a l'empara dels articles esmentats en els apartats anteriors.

4. Queden igualment derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a aquesta Llei o la contradiguin.

Esmena 15 **De modificació**

GPS (5)

Es proposa modificar la disposició derogatòria del Projecte de llei, tal i com segueix:

"Disposició derogatòria

1. Es deroga ~~l'article 2 de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu.~~ **la Disposició transitòria segona de Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu-Reducció del percentatge de la cessió obligatòria i gratuïta a favor dels comuns de la Llei d'ordenació del territori i l'urbanisme.**

2. ~~Es deroga l'article 3 de la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge.~~

~~3. No obstant això, continuen vàlids i vigents els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que s'hagin formalitzat a l'empara dels articles esmentats en els apartats anteriors.~~

~~4.~~ Queden ~~igualment~~ derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a aquesta Llei o la contradiguin."

Motivació: Entenem que els recursos obtinguts de la cessió els comuns poden emprar-los en polítiques actives d'habitatge o altres equipaments i espais públics. La cessió és un benefici públic, per a l'interès general, que reverteix en el benestar col·lectiu. L'apartat 2 és en coherència amb l'esmena 8 (esmena 3 GPS).

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Disposició final primera. Modificació de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges

Es modifica l'apartat 6 de l'article 26 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, que al seu torn va ser modificada per la disposició final tretzena de la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, el qual queda redactat de la manera següent:

"6. Sobre la base de tributació s'hi aplica el tipus de gravamen de 20,00 euros per metre quadrat."

Esmena 16	**De modificació**

GPS (6)

Es proposa modificar la Disposició final primera del Projecte de llei, tal i com segueix:

"Disposició final primera. *Modificació de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges*

Es modifica l'apartat 6 de l'article 26 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, que al seu torn va ser modificada per la disposició final tretzena de la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, el qual queda redactat de la manera següent:

"6. Sobre la base de tributació s'hi aplica el tipus de gravamen de ~~2~~**50**,00 euros per metre quadrat."

Motivació: El gravamen de l'impost ha de ser prou important per a què tingui efecte dissuasiu. Per citar alguns exemples de dret comparat, a San Sebastian, 150% de recàrrec a l'IBI, a París s'ha acabat triplicant la quantia de l'impost als pisos buits i segones residències passant del 20% al 60% del valor del bé immoble.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Esmena 17	**D'addició**

GPS (7)

Es proposa afegir una nova Disposició final al Projecte de Llei, tal i com segueix:

"Disposició final X. *Cessió de dades*

Per tal d'executar l'impost als pisos buits, l'administració tributària podrà demanar les dades que siguin necessàries per a complir aquesta finalitat a qualsevol administració de les recollides en l'article 13 del Codi de l'administració, encara que no s'hagi previst inicialment aquesta finalitat pel responsable del tractament."

Motivació: L'article 6.1 lletres c) i e) de la Llei 29/2021, del 28 d'octubre, qualificada de protecció de dades personals, ja preveu les excepcions de compliment d'obligació legal i de missió realitzada en interès públic per considerar lícit un tractament malgrat no hi hagi consentiment del titular de les dades per a aquesta finalitat.

Disposició final segona. Modificació de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 3 de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 3. *Suspensió temporal*

1. Durant un termini de tres anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis, previstes a l'article 35 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

2. Consegüentment, durant el període establert a l'apartat anterior, se suspèn la inscripció de noves altes d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis al

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Registre d'habitatges d'ús turístic, regulat a l'article 40 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

3. S'entén per *apartaments i estudis* els que tenen aquesta consideració de conformitat amb l'article 24 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic."

Esmena 18 **De modificació**

GPD (5)

Es proposar modificar la disposició final segona del Projecte de llei, amb el redactat següent:

"Disposició final segona. *Modificació de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic*

1. Es modifica l'article 3 de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 3. *Suspensió temporal*

1. ~~Durant un termini de tres anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei~~ **Fins el 28 de setembre del 2025**, se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis, previstes a l'article 35 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

2. Consegüentment, durant el període establert a l'apartat anterior, se suspèn la inscripció de noves altes d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis al Registre d'habitatges d'ús turístic, regulat a l'article 40 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

3. S'entén per *apartaments* i *estudis* els que tenen aquesta consideració de conformitat amb l'article 24 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic."

2. S'addiciona un apartat 3 a la disposició transitòria segona de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent:

"Disposició transitòria segona. Sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei

[...]

3. Les sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis amb classificació de cinc estrelles presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges, del [*]**, i que estiguin pendents de resolució a la data referida no queden afectades per la suspensió temporal prevista a l'article 3. Aquestes sol·licituds han de ser autoritzades i els habitatges d'ús turístic objecte de les sol·licituds han de ser inscrits al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic, sempre que es compleixin els requisits previstos a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic i a les seves normes de desenvolupament, i que es tracti d'habitatges que compleixin els requisits per ser classificats en la categoria de cinc estrelles.**"

Motivació: A l'efecte d'especificar el termini de suspensió temporal previst a l'article 3 de la Llei 32/2022, i de preveure un règim transitori específic tenint en compte la modificació de l'abast del referit règim de suspensió.

*(*caldrà precisar la data d'aprovació del Projecte de llei)*

Esmena 19 **De modificació**

GPCC (3)

Es proposa modificar el redactat del primer apartat de la Disposició final segona, amb el següent redactat:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

"Disposició final segona. *Modificació de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic*

(...)

Article 3. *Suspensió temporal*

1. Durant un termini de tres anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis, previstes a l'article 35 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

2. Consegüentment, durant el període establert a l'apartat anterior, se suspèn la inscripció de noves altes d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis al Registre d'habitatges d'ús turístic, regulat a l'article 40 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic; **llevat d'aquells expedients que s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquest text.**

3. S'entén per apartaments i estudis els que tenen aquesta consideració de conformitat amb l'article 24 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic."

(...)

Motivació: Entenem que per una qüestió de seguretat jurídica, els expedients iniciats abans de l'entrada en vigor de la suspensió temporal no es poden veure afectats per aquesta mesura.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Comissió legislativa d'Economia

Esmena 20 **De modificació**

GPS (8)

Es proposa modificar la Disposició final segona del Projecte de Llei, tal i com segueix:

"Disposició final segona. *Modificació de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic*

Es modifica l'article 3 de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 3. *Suspensió temporal*

1. Durant un termini de tres anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic ~~en apartaments i estudis~~, previstes a l'article 35 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

2. Consegüentment, durant el període establert a l'apartat anterior, se suspèn la inscripció de noves altes d'habitatges d'ús turístic ~~en apartaments i estudis~~ al Registre d'habitatges d'ús turístic, regulat a l'article 40 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

3. S'entén per ~~apartaments i estudis~~ **d'habitatges d'ús turístic** els que tenen aquesta consideració de conformitat amb l'article 24 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic."

Motivació: Entenem que si hi ha restriccions han de ser per a tothom, perquè les cases/xalets i les cases adossades també poden ser objecte d'arrendament destinat a habitatge per a residència habitual i permanent.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Esmena 21	**D'addició**

GPS (10)

Es proposa afegir una disposició addicional al Projecte de Llei, tal i com segueix:

"Disposició addicional X. *Registre de la Propietat*

S'encomana al Govern a què en un termini de sis mesos reguli la creació del Registre de la Propietat d'acord amb el que s'estableixi en la legislació vigent."

Motivació: L'apartat 3 de l'article 4 de la regulació de la delimitació de competències dels comuns estableix que els cadastres comunals s'han de coordinar amb el Registre de la Propietat el quin encara està pendent de regulació.

El Registre de la Propietat és una eina fonamental per una veritable i eficaç política d'habitatge per quan esdevé l'eina per disposar de la informació necessària sobre el parc d'habitatges del país.

Esmena 22	**D'addició**

GPS (11)

Es proposa afegir una disposició addicional al Projecte de llei, amb el següent redactat:

"Disposició addicional X. *Taula Nacional d'habitatge*

S'encomana al Govern que modifiqui l'article 4 del Reglament regulador de la Taula Nacional de l'Habitatge, del 10 de juliol del 2021, tal i com segueix:

"Article 4. *Composició*

1. La Taula està integrada pels membres següents:

a) Representants del Govern:

i) El ministre competent en matèria d'afers socials **i habitatge** o l'alt càrrec en qui delegui aquest**a es** funci**ó ons**, que n'exerceix la presidència.

ii) El ministre competent en matèria d'ordenament territorial o l'alt càrrec en qui delegui aquesta funció, que n'exerceix la primera vicepresidència.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

iii) El ministre competent en matèria d'estadística o l'alt càrrec en qui delegui aquesta funció, que n'exerceix la segona vicepresidència.

iv) El ministre competent en matèria de finances o l'alt càrrec en qui delegui aquesta funció.

v) El ministre competent en matèria de medi ambient o l'alt càrrec en qui delegui aquesta funció.

vi) El ministre competent en matèria de turisme o l'alt càrrec en qui delegui aquesta funció.

vii) El secretari d'estat en matèria d'Igualtat i Participació Ciutadana.

viii) El director d'afers socials i joventut del ministeri competent en matèria d'afers socials i habitatge.

ix) El cap de gabinet tècnic, jurídic i de planificació i desplegament estratègic del ministeri competent en matèria d'afers socials i habitatge.

b) Representats dels comuns: Tres cònsols en representació dels comuns o tres consellers en qui deleguin aquesta funció.

c) El Raonador del Ciutadà o la persona en qui delegui aquesta funció.

d) Representants de les entitats: Un representant de cadascuna de les entitats següents, que poden nomenar una persona suplent per substituir la persona titular:

i) Andorran Banking.

ii) Associació de Contractistes d'Obres d'Andorra (ACODA).

iii) Associació d'Empreses d'Allotjament Turístic (AEAT).

iv) Col·legi d'Agents i Gestors Immobiliaris d'Andorra (AGIA).

v) Associació de Propietaris de Béns Immobles (APBI).

vi) Càritas Andorrana.

vii) Col·legi Oficial d'Arquitectes d'Andorra (COAA).

viii) Associació andorrana de consumidors i usuaris (ACU).

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

ix) Un representant de cada organització sindical que gaudeixi d'una branca o secció relacionada amb l'habitatge.

x) Un representant del Fòrum Nacional de la Joventut (FNJA).

(...)"

Motivació: A l'actual Taula Nacional de l'Habitatge hi ha determinats actors que no es troben representats i d'altres que es troben sobre representats. Amb aquesta esmena es busca l'equilibri en la representació dels interessos del conjunt d'actors implicats en les polítiques d'habitatge.

Esmena 23 **D'addició**

GPS (12)

Es proposa afegir una disposició final al Projecte de Llei, tal i com segueix:

"Disposició final X. *Modificació de 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*

Es modifica l'article 8 de 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, com segueix:

"Article 8. *Bonificació específica per incentivar la rehabilitació d'habitatges destinats a l'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent*

1. Les actuacions protegibles d'acord amb l'article 3 de 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 poden ser objecte d'una bonificació específica sobre la subvenció directa que correspongui quan les actuacions es destinin a la rehabilitació d'habitatges que s'integrin de nou en el mercat dels habitatges destinats a l'arrendament de preu assequible per a residència habitual i permanent.

2. Per acreditar el que s'estableix a l'apartat anterior, un cop acabats els treballs de rehabilitació i amb el pagament previ de la bonificació sobre la subvenció directa, cal que la persona sol·licitant aporti una còpia dels contractes d'arrendament i un certificat de residència de la part arrendatària emès pel comú corresponent.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

3. La bonificació específica consisteix en un percentatge que es fixa en un màxim de 15 punts percentuals addicionals al percentatge previst per la convocatòria i, si hi ha un import màxim d'ajut per a l'actuació, aquesta bonificació es fixa proporcionalment a l'import màxim de la subvenció directa i als percentatges considerats.

4. Les previsions d'aquest article s'entenen sense perjudici de l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 21/2013."

Motivació: Es considera necessari establir i especificar que les actuacions per destinar a la rehabilitació d'habitatges que s'integrin de nou en el mercat dels habitatges siguin establerts com d'arrendament de preu assequible per a residència habitual i permanent.

Esmena 24 **D'addició**

GPS (13)

Es proposa afegir una disposició addicional al Projecte de Llei, tal i com segueix:

"Disposició addicional X. *Pla pel Dret a l'habitatge*

S'encomana al Govern prendre les disposicions oportunes per a la creació i execució d'un Pla pel Dret a l'habitatge 2024-2028, un document estratègic de planificació i d'actuació per garantir el dret a l'habitatge i la seva funció social amb la participació dels principals agents implicats."

Motivació: Considerem necessària l'elaboració d'una planificació en matèria d'habitatge, actualment inexistent, elaborada juntament amb tots els actors públics i privats implicats directament o indirectament en les polítiques d'habitatge a Andorra.

Esmena 25 **D'addició**

GPS (14)

Es proposa afegir una disposició final al Projecte de llei, tal i com segueix:

"Disposició final X. *Modificació de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

Es modifiquen els apartats 2 i 3 de l'article 3 de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, amb el redactat següent:

"Article 3. *Definicions*

(...)

2. Es considera preu assequible la renda del lloguer igual o inferior a l'aprovada per a aquesta finalitat pel Govern, a proposta del ministeri responsable de l'habitatge, prenent com a referència l'Ingrés Familiar Medià (IFM). L'habitatge és de preu assequible quan la destinació a la seva renda és inferior al 33% de l'Ingrés Familiar Medià (IFM). Aquesta renda es pondera amb l'Índex de Preus de Referència (IPR) de la zona i de la tipologia d'habitatge, no podent superar el 33% de l'Ingrés Medià Familiar.

3. Índex de referència de preus de lloguer és un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides per qui fa la consulta, a l'hora que orienta sobre el preu mínim i el preu màxim que aquest mateix habitatge pot arribar a tenir.

(...)".

Motivació: Entemem necessari afinar i concretar les definicions incloses en la Llei de l'Institut de l'Habitatge responent així a alguna de les demandes del mateix director del l'Institut.

Esmena 26 **D'addició**

GPS (15)

Es proposa afegir una disposició addicional al Projecte de llei, tal i com segueix:

"Disposició final X. *Modificació del Reglament de les prestacions econòmiques dels serveis socials i sociosanitaris*

S'encomana al Govern la modificació del Decret del 7 d'octubre de 2020, d'aprovació del Reglament de les prestacions econòmiques dels serveis socials i sociosanitaris i del Decret 191/2022, de l'11 de maig de 2022, de modificació excepcional del Decret del 7 d'octubre de de 2020 d'aprovació del Reglament de les prestacions econòmiques dels serveis socials i sociosanitaris establint

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

una nova convocatòria d'ajuts a l'habitatge incrementat l'ajut al 50% de la renda mensual del en les categories de persona jove, persona gran, família monoparental, família nombrosa, persona amb discapacitat i dones en situació econòmica desavantatjosa en llar desestructurada i dones víctimes de violència de gènere i al 40% a la resta de la població. ”

Motivació: Davant l'actual context d'emergència social produït pel encariment de l'habitatge, considerem fonamental l'augment dels ajuts atorgats pel Govern.

Esmena 27 **D'addició**

GPS (16)

Es proposa afegir una disposició final al Projecte de llei, tal i com segueix:

“Disposició final. **X. *Modificació de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte***

S'addiciona un article 60 ter a la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 60 ter. *Tipus de gravamen específic*

El tipus de gravamen específic és del 3,5% i s'aplica només a l'operació següent:

Adquisicions que tinguin per objecte immobles destinats a l'arrendament d'habitatges d'ús residencial permanent **de preu assequible d'acord amb la legislació vigent i** sempre que l'adquirent no tingui la consideració d'empresari a efectes d'aquesta Llei. L'arrendament de l'immoble ha de tenir una durada mínima de cinc anys, d'acord amb la Llei d'arrendament de finques urbanes. En cas que no s'arrendi l'immoble o que s'arrendi durant menys de cinc anys, és procedent l'aplicació del tipus de gravamen general juntament amb els interessos de demora.”

Motivació: Es considera que l'avantatge fiscal pel que fa a l'IGI ha de ser pel lloguer de preu assequible i no per qualsevol altre tipus de lloguer.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Comissió legislativa d'Economia

Esmena 28 **D'addició**

GPS (17)

Es proposa afegir una disposició final al Projecte de llei, tal i com segueix:

"Disposició final. **X.** ***Modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000***

Es modifica l'article 81 de la la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, tal i com segueix:

"Article 81. *Reserva de sòl per a equipaments, aparcaments i espais públics i habitatges de protecció pública*

La planificació ha de preveure, en funció de la piràmide d'edat i la previsió de creixement de la població, les característiques dels sectors d'activitat econòmica i la seva implantació al territori parroquial, i tenint en compte els dèficits existents en l'actualitat, les reserves de sòl següents:

1. Reserva de sòl per a zones verdes, parcs, jardins i espais lliures en la proporció suficient per habitant i prop de les zones amb més densitat d'habitatges. No obstant això, la proximitat a terrenys comunals no urbanitzables destinats a espais naturals accessibles pot incidir en la magnitud d'aquesta reserva de forma justificada.

2. Centres culturals, docents i sanitaris en una proporció adequada a la població, i agrupats segons els mòduls necessaris per formar unitats completes. Es computen els centres públics i privats indistintament, i a l'hora de situar-los s'ha de tenir en compte la seva facilitat de comunicació amb els nuclis d'habitatges.

3. Aparcaments públics per a vehicles en una proporció adequada per resoldre l'estacionament i la rotació en funció de la vocació de cada unitat d'actuació, i atenent el seu caràcter residencial, comercial, turístic, industrial o d'un altre tipus. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquials han de tenir cura de cobrir els dèficits estructurals existents a les zones d'edificació consolidada. En zones específicament destinades a usos industrials o de serveis, i en funció de les necessitats derivades d'aquests usos, el Govern, per directriu d'ordenació, pot establir reserves superiors.

4. Habitatges de protecció pública, destinats únicament al lloguer, en funció de les necessitats socials detectades i de la programació prevista en aquest

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Comissió legislativa d'Economia

sector**. El destí d'aquesta reserva de sòl no podrà ser inferior al 50% del total de reserva previst."**

Motivació: Per a nosaltres, la solució a llarg termini passa per habitatge d'ús social públic i per habitatge de preu assequible públic i també de fórmula mixta, ja que entenem que per ampliar el parc d'aquest darrer tipus d'habitatge cal la concertació i la coordinació de propietaris, Govern i comuns.

Disposició final tercera. *Entrada en vigor*

Aquesta Llei entra en vigor l'1 de gener del 2024.

Meritxell López Guitart
Ponent

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=0d3868cd-9ee0-430a-8574-2e32e7b153ba emprant el codi segur de verificació.