

Altres disposicions

Decret 381/2025, del 22-10-2025, d'aprovació del Programa d'accés al primer habitatge de propietat per a residència habitual i permanent.

El repte de l'habitatge que afronta el nostre país fa palesa la necessitat d'encara-lo des d'una perspectiva diversa quant al contingut i transversal quant al seu abast. Una de les vessants en què el Govern pretén incidir abasta el reforç de les polítiques públiques en favor de l'accés a l'habitatge en règim de propietat. Una política de foment que troba també la seva complicitat en els diversos i nombrosos debats en matèria d'habitatge que s'han succeït al Consell General des de la tardor del 2023.

En aquest sentit, el Govern ha analitzat el funcionament i revisat els criteris que regulaven fins ara l'accés al programa extraordinari d'aval per accedir a un habitatge per a residència habitual i permanent en règim de propietat. Aquest programa, regulat pel Decret 127/2023, del 15 de març, facilitava l'accés al préstec hipotecari mitjançant la concessió d'un aval del 20% de l'import del préstec, de manera que l'entitat bancària atorgava préstecs pel 100% del preu de compra de l'habitatge. Aquesta mesura facilitava a les persones que volien comprar un habitatge l'accés al préstec hipotecari tot i no disposar d'uns estalvis equivalents al 20% del preu de compra, el que comunament es coneix com "l'entrada". Alhora, el programa també establia una subvenció sobre els costos financers que s'articulava com un pagament anual sobre els interessos abonats per la part prestatària durant l'any anterior amb els percentatges que s'hi establien.

Des de l'aprovació d'aquell Decret, les operacions creditícies formalitzades a l'empara d'aquest programa ascendeixen a 3.761.500 euros, dels quals el Govern en garanteix un 20%. Alhora, s'han abonat les subvencions relatives als interessos del primer any d'amortització, l'import de les quals és de 2.823,95 euros de mitjana.

Després d'un període raonable des de la posada en marxa d'aquell programa extraordinari d'aval i havent analitzat el seu funcionament, el Govern el redefineix de forma més ambiciosa, per convertir-lo en un programa d'acompanyament econòmic en l'accés a la propietat del primer habitatge per establir-hi la residència habitual i permanent. La contribució al reequilibri entre el parc d'habitatges destinat al lloguer i els habitatges destinats a la compra al nostre país passa també per afavorir la reflexió sobre el fet que si actualment una persona o una família paga un preu de mercat de lloguer, pot pagar també una quota hipotecària i esdevenir propietària.

Amb la mesura que deriva d'aquest Programa, no només es promou l'accés a un habitatge digne proclama a la Constitució, sinó que també es constitueix una garantia d'estabilitat econòmica i d'arrelament per a les persones que se'n beneficien, al mateix temps que es contribueix al reequilibri entre el mercat de lloguer i el de compra entre residents al nostre país, d'acord amb els estàndards dels nostres països veïns i de la resta d'Europa.

Aquest nou programa facilita l'accés a un préstec hipotecari en condicions privilegiades en què el Govern avala el 100% del préstec durant un període de set anys, en els quals, a més, el Govern paga la totalitat dels interessos perquè els esforços econòmics que faci la persona beneficiària es destinin a amortitzar exclusivament el capital. D'aquesta manera la quota hipotecària que la persona beneficiària satisfà s'ajusta a la seva capacitat econòmica i, en el moment en què finalitza l'acompanyament del Govern, la quota hipotecària resultant i que subsisteix per a la resta del préstec no varia significativament, com a conseqüència d'haver-se amortitzat un percentatge elevat del capital durant els primers anys.

Aquest programa d'aval s'emmarca en les operacions d'endeutament previstes a la Llei de pressupost general de l'Estat.

Aquest Reglament regula els requisits d'accés al programa, el procediment per a l'atorgament dels avals i la formalització en escriptura pública, així com les limitacions de les facultats de disposició de les persones que se'n beneficien pel que fa a l'habitatge adquirit.

Consegüentment, d'acord amb tot el que s'ha estat exposat i a proposta de la Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge i del ministre de Finances, el Govern, en la sessió del 22 d'octubre del 2025, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament d'aprovació del Programa d'accés al primer habitatge de propietat per a residència habitual i permanent, que entra en vigor l'endemà de publicar-se al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Reglament d'aprovació del Programa d'accés al primer habitatge de propietat per a residència habitual i permanent

Article 1. *Objecte*

1. Aquest Reglament té per objecte aprovar un programa per facilitar l'accés a un habitatge per a residència habitual i permanent en règim de propietat, a càrrec del Govern (en endavant, "el Programa"). El Programa consisteix en la concessió temporal d'un aval del 100% del préstec en condicions privilegiades i en l'atorgament d'una subvenció, durant la vigència de l'aval, destinada al pagament dels interessos del préstec concedit per l'entitat bancària en els termes que s'estableixen en aquest Reglament.

2. La Llei de pressupost fixa cada any l'import màxim de l'aval i la dotació pressupostària per a aquest Programa.

Article 2. *Àmbit d'aplicació*

L'àmbit d'aplicació territorial d'aquest Programa se circumscriu al Principat d'Andorra.

Article 3. *Requisits d'accés al Programa*

1. L'accés al Programa està subjecte a la concessió prèvia de l'operació de préstec corresponent, per part d'una entitat bancària andorrana, per a l'adquisició d'un habitatge i llurs annexos, si n'hi ha, situats al Principat d'Andorra. Amb aquesta finalitat, l'entitat bancària avalua i determina si la persona sol·licitant del Programa pot satisfer el pagament de les quotes d'acord amb la taula d'amortització establerta per a aquest Programa, amb la presumpció que l'atorgament de l'aval serà favorable i, en cas de valoració positiva, emet un certificat favorable sobre la concessió del préstec en les condicions establertes al Programa, que ha de presentar-se juntament amb el formulari d'adhesió al Programa.

2. La persona sol·licitant ha de destinar l'habitatge per establir-hi la residència habitual i permanent. L'habitatge ha d'ocupar-se en un termini màxim de 24 mesos després d'haver-se aprovat la resolució per acollir-s'hi.

3. Poden acollir-se al Programa les persones físiques que compleixen les condicions següents:

a) Residència:

La persona sol·licitant ha d'acreditar un període mínim de set anys de residència legal, efectiva i permanent a Andorra, de forma ininterrompuda, a excepció que aquest període s'hagi hagut d'interrompre per raó d'estudis, per motius laborals o per causa de força major, amb anterioritat a la presentació de la sol·licitud. Els supòsits de causa de força major són valorats i aprovats per la Comissió Tècnica d'Habitatge.

En cas que la sol·licitud hagi estat presentada per diverses persones entre les quals hi ha una relació conjugal o que mantinguin una situació de convivència anàloga o de parentiu fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, n'hi ha prou que una d'elles acrediti l'acompliment del període mínim de residència exigint perquè totes elles puguin accedir al Programa.

b) Patrimonials:

i. La persona sol·licitant o, si escau, la unitat familiar de convivència ha d'acreditar que no disposa de cap habitatge amb facultats de disposició, ni a Andorra ni a l'estranger.

- ii. El patrimoni de la persona sol·licitant o, si escau, de la unitat familiar de convivència no ha de ser igual o superior al 30% del preu de l'habitatge, d'acord amb la transmissió.
- iii. La persona sol·licitant o, si escau, la unitat familiar de convivència ha d'acreditar uns ingressos mínims equivalents a dos vegades el salari mínim interprofessional vigent en còmput anual.

c) La persona sol·licitant no pot tenir deutes amb l'Administració pública, llevat que els deutes eventuais quedin regularitzats en els termes que acordi la Comissió Tècnica d'Habitatge.

Article 4. *Finançament del Programa*

1. El finançament del Programa s'efectua amb la dotació que es consignï anualment en la Llei de pressupost, d'acord amb l'import màxim de l'aval que autoritza la Llei del pressupost.
2. Un cop aprovat el pressupost de l'exercici anual i a proposta del ministeri responsable de l'habitatge, el Govern aprova la convocatòria per acollir-se al Programa. La convocatòria es publica al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.
3. Es considera esgotat l'aval autoritzat per executar el Programa quan s'estimi la sol·licitud d'aval i de subvenció d'interessos que exhaureixi l'import establert en la convocatòria anual del Programa. A aquest fet s'hi dona la mateixa publicitat que a la convocatòria, amb la indicació de la data de registre d'aquesta darrera sol·licitud i de la data en què s'ha estimat. El Govern pot tancar cautelament una convocatòria en curs en el cas que l'import de la subvenció resultant superi l'import de l'aval autoritzat disponible.
4. En el supòsit que la Llei de pressupost corresponent incrementi l'import màxim de l'aval destinat a aquest Programa, el Govern li dona la mateixa publicitat que a la convocatòria.
5. Les resolucions favorables són publicades trimestralment al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, d'acord amb el que estableixen la Llei del pressupost i la Llei 33/2021, del 2 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i de govern obert.

Article 5. *Òrgans competents*

1. Per a l'execució del Programa, el Govern compta amb l'assistència de la Comissió Tècnica d'Habitatge i de l'Institut Nacional de l'Habitatge.
2. L'Institut Nacional de l'Habitatge analitza les sol·licituds, verifica l'acompliment dels requisits per accedir al Programa i requereix, si escau, els complements d'informació que siguin necessaris per resoldre la sol·licitud i proposa la resolució corresponent a la Comissió Tècnica d'Habitatge. Així mateix, notifica a les persones sol·licitants totes les resolucions i els acords de la Comissió Tècnica d'Habitatge. També efectua el seguiment del compliment de les obligacions contretes per les persones beneficiàries del Programa i duu a terme totes les funcions que li siguin encomanades per la Comissió Tècnica d'Habitatge.
3. La Comissió Tècnica d'Habitatge, adscrita al ministeri encarregat de l'habitatge, es compon dels membres següents:
 - a) Una persona representant del ministeri encarregat de l'habitatge.
 - b) Una persona representant del ministeri de les finances.
 - c) Una persona representant de l'Institut Nacional de l'Habitatge.
4. La presidència de la Comissió Tècnica d'Habitatge recau en la persona representant del ministeri encarregat de l'habitatge. La presidència garanteix el funcionament de la Comissió Tècnica d'Habitatge i s'assegura que totes les persones membres el respectin. També ha de convocar les reunions i trametre els informes que escaiguin al Govern.
5. Les funcions principals de la Comissió Tècnica d'Habitatge són les següents:
 - a) Resoldre les sol·licituds en el marc d'aquest Programa.
 - b) La interpretació dels termes i les condicions establertes en aquest Decret.
 - c) Qualsevol altra funció que li sigui encomanada pel Govern o atribuïda per les lleis o les normes que les desenvolupin.

Article 6. Sol·licitud i procediment d'accés al Programa

1. La sol·licitud d'adhesió al Programa ha de presentar-se davant l'Institut Nacional de l'Habitatge a través del formulari que es pot descarregar del lloc web www.inh.ad un cop el Govern hagi aprovat la convocatòria corresponent. La persona sol·licitant declara que compleix els requisits per accedir al Programa, així com que les dades aportades són exactes.

2. Juntament amb la sol·licitud d'adhesió al Programa, la persona sol·licitant ha de presentar la documentació següent:

- a) Passaport o document nacional d'identitat en cas de ser persona estrangera.
- b) Certificat favorable previ, emès per l'entitat bancària andorrana, de concessió de l'operació creditícia en les condicions establertes en aquest Reglament, amb indicació de la quota que la persona sol·licitant ha de destinar a l'amortització del capital.
- c) Extracte de punts de la Caixa Andorra de Seguretat Social corresponent al període de dotze mesos anteriors a la sol·licitud.
- d) Justificació de qualsevol altre ingrés no declarat a la Caixa Andorrana de Seguretat Social.
- e) Certificat de la Cambra de Notaris relatiu a la inexistència de béns immobles a nom de la persona sol·licitant.
- f) Declaració jurada de béns, d'acord amb el model facilitat, que inclogui també que no disposa de cap habitatge a Andorra ni a l'estranger, ni directament ni mitjançant una persona jurídica interposada, sobre els quals les persones sol·licitants tinguin plenes facultats de disposició.
- g) Declaració de l'impost de la renda de les persones físiques corresponent a l'exercici immediatament anterior al de la data de presentació de la sol·licitud.
- h) Compte de pèrdues i guanys corresponent a l'exercici immediatament anterior al de la data de presentació de la sol·licitud, en cas de ser una persona empresària o autònoma.
- i) La informació i les característiques de l'habitatge que es vol adquirir, inclosa la taxació de l'immoble utilitzada per l'entitat bancària per fer l'estudi de l'operació creditícia.
- j) Autorització per accedir a la informació bancària, d'acord amb el model facilitat.
- k) Qualsevol altra informació que resulti necessària per a l'examen i la valoració de la sol·licitud i que sigui rellevant per a aquest Programa.

3. La persona sol·licitant ha d'aportar tota la informació complementària que li requereixi l'Institut Nacional de l'Habitatge o la Comissió Tècnica d'Habitatge i que sigui necessària per valorar la sol·licitud d'adhesió, així com la que sigui rellevant per desenvolupar aquest Programa, ja sigui per a la resolució de la sol·licitud com per al seguiment posterior de la mateixa resolució.

4. Amb la presentació de la sol·licitud, la persona sol·licitant dona el seu consentiment a l'Institut Nacional de l'Habitatge i la Comissió Tècnica d'Habitatge per accedir a la informació necessària que consti als registres de les entitats bancàries del país, del Govern, dels comuns, de la Caixa Andorrana de Seguretat Social i d'altres administracions públiques i que ha estat declarada per la persona sol·licitant, i els autoritza a accedir a aquesta informació, per comprovar l'acompliment de les condicions necessàries per accedir a aquest Programa i fer-ne el seguiment posterior.

5. La presentació de la sol·licitud per beneficiar-se d'aquest Programa implica que la persona sol·licitant accepta la totalitat dels termes i les condicions inclosos en aquest Decret i a la mateixa sol·licitud d'adhesió al Programa. En tot cas, i especialment en cas que alguna qüestió no estigui prevista en aquest Reglament, s'aplica allò que està establert al Codi de l'Administració vigent.

6. La Comissió Tècnica d'Habitatge, amb l'informe favorable previ de la Intervenció General del Govern i l'aprovació de l'expedient comptable corresponent per part del Govern, resol la sol·licitud d'adhesió al Programa.

Article 7. Condicions financeres i creditícies

1. El Programa facilita l'adquisició d'un habitatge per a residència habitual i permanent i els seus annexos, el preu de compra del qual, inclosos els annexos, no superi els 600.000,00 euros.

2. La Comissió Tècnica d'Habitatge resol l'atorgament d'un aval temporal del 100% de l'operació creditícia, l'import de la qual serà equivalent a l'import del préstec atorgat, excloses les despeses i els impostos associats.

3. La durada de l'aval és de set anys.
4. L'amortització de l'operació creditícia durant la vigència de l'aval s'efectua mitjançant el pagament de quotes mensuals de capital i interessos de la manera següent:

- La persona sol·licitant i beneficiària del Programa destina el 33% dels seus ingressos al pagament del capital atorgat. Aquesta quota s'actualitza d'acord amb la variació que hagi experimentat l'índex general de preus de consum de l'any natural anterior i l'actualització es practica en el moment en què neix el dret a la revisió del tipus d'interès.

A l'efecte d'aquest Programa, es consideren ingressos els conceptes següents: rendes del treball derivades d'un contracte de treball i d'activitats econòmiques, pensions de la Seguretat Social o altres entitats i companyies asseguradores nacionals o estrangeres, rendiments immobiliaris, rendiments de capital i guanys patrimonials, així com qualsevol ajut públic o privat de qualsevol organisme de l'àmbit nacional o estranger.

No es consideren ingressos, sense perjudici que computin com a patrimoni, qualsevol tipus d'indemnització, amb independència de la naturalesa que tingui, o d'ingrés puntual que no tingui el caràcter de regular o recurrent.

- El Govern subvenciona el pagament dels interessos del préstec al tipus de l'euríbor a dotze mesos durant el període en què avala el préstec. El pagament dels imports subvencionats s'efectua per mitjà de càrrecs domiciliats als comptes bancaris del Govern, d'acord amb el procediment establert per escrit entre el Govern i els bancs.

5. Durant el període en què el Govern avala el préstec, el 100% de la quota que paga el beneficiari es destina a retornar el capital. El valor de l'aval atorgat es redueix cada any proporcionalment a la reducció de capital pendent d'amortitzar.

6. Les comissions d'estudi i de cancel·lació anticipada parcial o total aplicables per l'entitat bancària són del 0%. Tots els costos derivats de la formalització del préstec (despeses notaries, taxacions, impostos i altres) són a càrrec de la persona sol·licitant.

7. En qualsevol moment, la persona sol·licitant pot promoure l'amortització anticipada, parcial o total del préstec sense costos ni comissions associades per a la persona sol·licitant. Les entitats bancàries notifiquen les amortitzacions anticipades a la Intervenció General del Govern i a la Comissió Tècnica d'Habitatge per calcular el nou pla d'amortització, si escau.

8. El termini mínim d'amortització del préstec és de 20 anys i el màxim és de 50 anys, sense que en cap cas no pugui superar-se l'edat de 80 anys de la persona sol·licitant.

9. Transcorregut el període de set anys, l'aval es cancel·la automàticament i el préstec s'estableix, com a màxim, a un tipus d'interès variable de l'euríbor a 12 mesos més el 0,50%, amb un sistema d'amortització que segueix el model francès.

Article 8. Formalització de l'operació creditícia

1. Les persones beneficiàries d'una resolució favorable han de formalitzar l'operació creditícia mitjançant una escriptura pública davant d'un notari del Principat d'Andorra. L'aval atorgat i les obligacions financeres a càrrec del Govern només prenen validesa en el moment en què es formalitza el préstec i es constitueixen les garanties hipotecàries per adquirir l'habitatge que figura a la sol·licitud.

2. La formalització d'aquesta operació s'efectua mitjançant l'atorgament d'una escriptura pública de préstec amb garantia hipotecària en què es fa constar l'atorgament de l'aval per part del Govern. En aquest sentit, la persona prestatària constitueix una primera i suficient hipoteca a favor del Govern i una segona hipoteca a favor de l'entitat bancària per respondre en cas d'executar-se l'aval del Govern així com del préstec atorgat per l'entitat bancària, respectivament. A més, la persona sol·licitant ha de disposar d'una assegurança de vida i de llar i designar l'entitat bancària com a beneficiària.

3. Amb periodicitat mensual, les entitats bancàries han de lliurar a la Intervenció General del Govern, a la Comissió Tècnica d'Habitatge i a l'Autoritat Financera Andorrana (AFA) una relació de les operacions del Programa vigents, d'acord amb el contingut i el format convinguts per escrit entre les parts.

4. El Govern es compromet a cancel·lar la hipoteca constituïda al seu favor en el moment en què queda cancel·lat l'aval, i a aquest efecte un representant del Govern compareix davant la notaria per atorgar l'escriptura de cancel·lació corresponent. Els costos derivats d'aquest acte van a càrrec de la persona beneficiària del Programa.

5. L'aixecament de les càrregues derivades de la hipoteca amb l'entitat bancària només es produeix si es cancel·la totalment el deute. Els costos derivats d'aquest acte van a càrrec de la persona beneficiària del Programa.

Article 9. *Limitacions de les facultats de disposició*

1. L'adhesió al Programa que permet l'accés a unes condicions privilegiades de finançament amb la finalitat de comprar un habitatge per a residència habitual i permanent comporta la prohibició d'alienar l'habitatge adquirit per actes *inter vivos* durant un període de set anys a comptar de la data de la formalització de l'aval del Govern en escriptura pública. En cas d'executar-se l'aval del Govern per les causes previstes en aquest Reglament i recollides a l'escriptura pública, aquesta limitació de disposició no abasta la transmissió derivada de l'execució de la garantia hipotecària a favor del Govern.

2. Transcorregut el període de set anys al qual es fa referència en l'apartat anterior, l'alienació de l'habitatge adquirit per actes *inter vivos* comporta l'obligació de la part prestatària de reembossar tots els interessos subvencionats pel Govern amb una penalització de tres vegades l'import dels mateixos interessos. Aquesta obligació té una vigència de vint anys a comptar de la data de la formalització de l'aval del Govern en escriptura pública. En cas que la transmissió de l'habitatge sigui per una causa sobrevinguda, justificada i de força major, la Comissió Tècnica d'Habitatge pot exemptar la part prestatària de la penalització, sense perjudici de l'obligació de reembossar tots els interessos subvencionats més l'interès legal acumulatiu corresponent. L'habitatge i els seus annexos, si n'hi ha, queden afectats al pagament del reembossament de tots els interessos subvencionats i de la penalització.

3. Transcorregut el període de vint anys a comptar de la data de la formalització de l'aval del Govern, l'alienació de l'habitatge adquirit per actes *inter vivos* està sotmesa a un dret d'adquisició preferent a favor del Govern, amb la condició addicional que el preu de transmissió de l'habitatge es redueix amb l'import de tots els interessos subvencionats pel Govern més l'interès legal acumulatiu corresponent. L'exercici d'aquest dret s'ajusta al procediment que es regula a 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, i la part prestatària transmetent ha de notificar al ministeri responsable de l'habitatge la voluntat d'alienar l'habitatge amb les condicions de la transmissió, juntament amb una taxació pericial actualitzada de l'habitatge.

El Govern pot exercir el dret de retracte en cas que no es notifiqui la transmissió de l'habitatge o s'efectuï amb unes condicions diferents de les que es van notificar. En cas de no exercir el dret d'adquisició preferent per part del Govern, la transmissió de l'habitatge queda sotmesa igualment al reembossament dels interessos subvencionats més l'interès legal acumulat corresponent. L'habitatge i els seus annexos, si n'hi ha, queden afectats al pagament del reembossament de tots els interessos subvencionats.

4. L'adhesió al Programa comporta també la prohibició d'arrendar totalment o parcialment l'habitatge durant un període de set anys a comptar de la data de la formalització de l'aval en escriptura pública. En qualsevol cas, l'existència d'un arrendament o qualsevol altre negoci jurídic *inter vivos* que comporti la cessió de l'ús i el gaudiment de l'habitatge durant aquest període és causa de cancel·lació de l'aval, d'extinció de l'obligació de pagament dels interessos a càrrec del Govern i de reembossament de tots els interessos subvencionats amb una penalització de tres vegades l'import dels mateixos interessos per la part prestatària. La hipoteca a favor del Govern és cancel·lada un cop la part prestatària ha retornat tots els interessos subvencionats i la penalització. En cas que l'arrendament de l'habitatge sigui per una causa sobrevinguda, justificada i de força major, la Comissió Tècnica d'Habitatge pot exemptar la part prestatària de la penalització, sense

perjudici de la cancel·lació de l'aval i de l'obligació de retornar l'import dels interessos subvencionats més l'interès legal acumulat. Un cop cancel·lat l'aval, el préstec perd les condicions preferents del Programa i l'entitat bancària i la part prestatària signen un nou préstec amb condicions de mercat, si escau.

5. Transcorregut el període de set anys, l'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic que comporti la cessió de l'ús o el gaudiment de l'habitatge comporta l'obligació de reembossar tots els interessos subvencionats pel Govern amb una penalització de tres vegades l'import dels mateixos interessos. Aquesta obligació té una vigència de vint anys a comptar de la data de la formalització de l'aval del Govern en escriptura pública. En cas que l'arrendament de l'habitatge sigui per una causa sobrevinguda, justificada i de força major, la Comissió Tècnica d'Habitatge pot exemptar la part prestatària de la penalització, sense perjudici de l'obligació de retornar els interessos subvencionats més l'interès legal acumulat corresponent. Amb la finalitat de garantir-ne el reembossament, el Govern acorda la retenció de les rendes en concepte de lloguer que percebi la part prestatària com a mesura conservatòria i provisòria, que esdevé definitiva en el moment en què la resolució que acorda el reembossament dels interessos sigui ferma.

6. Resta prohibida la domiciliació en l'habitatge que forma part del Programa de persones jurídiques i de comerços, a excepció de les relacionades amb professions liberals dels mateixos beneficiaris.

7. Les limitacions a les facultats de disposició abans esmentades queden constituïdes en l'escriptura pública del préstec.

Article 10. *Causes de cancel·lació de l'aval a instància del Govern*

1. L'incompliment de qualsevol de les disposicions d'aquest Decret per la part avalada constitueix una causa de cancel·lació anticipada de l'aval, de l'extinció de l'obligació de pagament dels interessos a càrrec del Govern i de reembossament de tots els interessos subvencionats, amb l'interès legal acumulat corresponent, a càrrec de la part avalada. La Comissió Tècnica d'Habitatge analitza el motiu de la cancel·lació i notifica a l'entitat bancària la voluntat de cancel·lar l'aval, i acorda el reembossament de tots els interessos subvencionats més l'interès legal corresponent. En cas de constatar dol en l'acció de la persona beneficiària, acorda una penalització de tres vegades l'import dels mateixos interessos, sense perjudici de les penalitzacions establertes en les limitacions a les facultats de disposició.

2. Un cop cancel·lat l'aval, el préstec perd les condicions preferents del Programa i l'entitat bancària i la part prestatària signen un nou préstec amb condicions de mercat, si escau.

3. La hipoteca a favor del Govern és cancel·lada un cop la part prestatària ha retornat els interessos subvencionats amb la penalització, si escau.

Article 11. *Execució de l'aval a instància de l'entitat bancària*

1. En cas d'incompliment de qualsevol clàusula del contracte de préstec, l'entitat bancària ha de notificar a la Intervenció General i a la Comissió Tècnica d'Habitatge qualsevol intenció de resolució anticipada, amb expressió de la causa, i ho d'acompanyar d'un extracte certificat del compte de crèdit. Per executar l'aval, és necessària la conformitat prèvia de la Intervenció General i del Govern. Per incompliment del pagament de les quotes, es pot iniciar el procediment de resolució anticipada a partir de la tercera quota impagada.

2. En cas que l'entitat bancària executi l'aval, el Govern sol·licita la declaració de l'incompliment de les obligacions a càrrec de la part prestatària davant l'autoritat judicial i, després, sol·licita l'execució de la garantia hipotecària al seu favor.

3. En tot cas, el Govern es reserva el dret d'instar una reclamació judicial contra les persones avalades que hagin incomplert qualsevol de les obligacions establertes en aquest Decret.

Disposició addicional. Adhesió al Programa dels préstecs amb garantia hipotecària amb aval del Govern atorgats a l'empara del Decret 127/2023, del 15 de març, d'aprovació d'un programa extraordinari d'aval per comprar un habitatge per a residència habitual i permanent

Les persones beneficiàries d'un aval del Govern a l'empara del Decret 127/2023, del 15 de març, d'aprovació d'un programa extraordinari d'aval per comprar un habitatge per a residència habitual i permanent poden

sol·licitar l'adhesió a les condicions financeres i creditícies d'aquest Programa. A aquest efecte, la Comissió Tècnica d'Habitatge, amb la certificació prèvia favorable per part de l'entitat bancària concernida, valora l'acompliment dels requisits per accedir-hi i, si escau, estima l'adhesió. Amb aquesta finalitat, es formalitza una nova escriptura pública d'acord amb el Programa, tenint en compte que per calcular la nova taula d'amortització del préstec es pren en consideració el capital pendent d'amortitzar.

Disposició derogatòria

Amb l'entrada en vigor d'aquest Reglament queda derogat el Decret 127/2023, del 15 de març, d'aprovació d'un programa extraordinari d'aval per comprar un habitatge per a residència habitual i permanent, així com totes les disposicions anteriors de rang igual o inferior a aquest Decret en tot el que s'oposin al que s'hi estableix, ho contradiguin o hi resultin incompatibles, llevat de les persones beneficiàries del programa d'aval atorgats a l'empara del Decret 127/2023, del 15 de març, per a les quals resta vigent i aplicable.

Disposició final primera. Habilitació per a l'intercanvi de dades personals

L'Institut Nacional de l'Habitatge queda legitimat per sol·licitar l'accés a les dades personals necessàries per valorar la sol·licitud d'accés a aquest Programa, siguin el Govern, els comuns, les entitats parapúbliques, les entitats bancàries i la Cambra de Notaris o els notaris els responsables de tractar-les. L'accés a aquestes dades i el seu tractament han d'ajustar-se a la normativa vigent de protecció de dades personals.

L'Institut Nacional de l'Habitatge pot establir els convenis que regulin la política del tractament d'aquestes dades amb les administracions i les entitats concernides.

Disposició final segona. Modificació del Decret del 17-6-2020 pel qual s'aprova el Reglament del codi deontològic, de les normes internes i dels honoraris dels notaris

Es modifica l'apartat 2 de l'article 21 del Decret del 17-6-2020 pel qual s'aprova el Reglament del codi deontològic, de les normes internes i dels honoraris dels notaris, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 21. Honoraris notarials

[...]

2. Documents de quantia

[...]

- Préstec i crèdits personals o amb garantia hipotecària: reducció d'un 25%. Si l'operació és conseqüència d'una compravenda immediatament anterior, la reducció és del 50%; en ambdós casos, amb un mínim de 180,30 euros. Si el préstec amb garantia hipotecària està adherit al programa d'accés al primer habitatge de propietat per a residència habitual i permanent del Govern, la reducció és del 50%. Si els drets d'escriptura són a càrrec de corporacions públiques o partits polítics, la reducció és del 50%."

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 22 d'octubre del 2025

Per delegació

Conxita Marsol Riart

Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge